Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Staat van de Woningmarkt

Jaarrapportage 2015



Staat van de Woningmarkt

Jaarrapportage 2015

Samenvatting

Beeld economie

De economie staat in het teken van herstel. De meeste sectoren zijn weer op het niveau van voor de crisis. De bouwsector is bezig met een inhaalslag, hoewel het niveau van voor de crisis nog niet is bereikt. Het consumentenvertrouwen is sinds 2013 gestaag opgelopen. Ook het ondernemersvertrouwen in de bouwnijverheid is gestegen.

Bij de woningmarkt zien we meer investeringen in woningbouw, meer verkooptransacties, hogere prijzen en meer verhuizingen. Daarnaast nam de koopkracht van huishoudens toe, na vier jaar van daling.

Voor dit jaar wordt een economische groei verwacht van 2,0 procent en in 2016 2,4 procent. De verwachting voor de koopkrachtontwikkeling is +0,7 procent voor 2015 en +1,4 procent voor 2016.

De bouwsector

De positieve ontwikkeling in de bouwsector is zichtbaar in de omzetstijging van de burgerlijke- en utiliteitsbouw in het tweede kwartaal van 2015: +16,1 procent ten opzichte van het tweede kwartaal 2014.

Ook het aantal bouwvergunningen voor woningen liet in de eerste helft van 2015 een positief beeld zien: een verdubbeling ten opzichte van dezelfde periode in 2014. De orderportefeuille van architecten is gegroeid en er zijn in de eerste helft van 2015 10 procent meer woningen gebouwd in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. In de eerste helft van 2015 zijn bijna 23.000 nieuwe woningen opgeleverd.

Woningcorporaties besteedden in 2014 ruim 200 miljoen euro aan energiebesparing. Zij willen dit bedrag in 2015 verdubbelen. De gemiddelde Energie-Index van corporatiewoningen verbeterde in 2014 naar 1,65; een verbetering richting label C. Bijna een kwart van de corporatiewoningen had in 2014 een energielabel van A of B.

In 2015 kwamen bij het Nationaal Energiespaarfonds tot 1 september 1.700 leningsaanvragen binnen, een verdubbeling ten opzichte van het aantal aanvragen in heel 2014.

Demografie en woningvoorraad

De natuurlijke aanwas van de bevolking was in de eerste helft van 2015 beperkt (+5.000). De bevolking groeide vooral door immigratie (migratiesaldo: +17.000). Door de instroom van migranten daalde het aantal gemeenten met bevolkingskrimp in 2014 van 16 naar 9. De bevolkingsgroei in de steden was sterker dan verwacht.

In het kader van vermindering van de verhuurderheffing zijn sinds 2014 650 woningen gerealiseerd door transformatie van gebouwen. Er zitten nog 3.000 woningen in de planning, die de komende tijd worden opgeleverd. Het gaat hierbij alleen om gereguleerde huurwoningen.

Koopsector

De koopwoningmarkt laat breed herstel zien. Het aantal transacties nam tussen 2008 en 2013 met 50 procent af. Vanaf 2013 trad een kentering op en steeg het aantal transacties tot een niveau van 160.000 transacties in 2015.

Ook de koopprijzen stijgen weer. In 2015 ligt het prijsniveau gemiddeld ruim 5 procent hoger dan het dieptepunt in 2013. Een prijsstijging deed zich voor in alle regio's en bij alle woningtypen. In de eerste helft van 2015 was de stijging 1,7 procent.

De macro hypotheekschuld nam in 2015 toe met 3 miljard euro, op een totale schuld van ruim 600 miljard. Deze beperkte stijging is het gevolg van meer huishoudens die aflossen op hun hypotheek. Door de stijging van de woningprijzen staan naar schatting 165.000 minder huishoudens 'onder water'.

De grondprijzen daalden in de crisisjaren 2008-2013 met ruim 10 procent. Dat is minder dan de daling van de huizenprijzen met bijna 20 procent. Het aantal grondtransacties nam in die jaren met 60 procent af.

Huursector

In de gereguleerde huursector kwam de huurstijging exclusief harmonisatie in 2015 lager uit dan in voorgaande jaren: 2,0 procent tegenover 4,1 en 3,9 procent in respectievelijk 2013 en 2014. Het harmonisatieffect (huurverhoging ineens, vaak bij verhuizing) in de gereguleerde sector bedroeg in 2013 en 2014 0,8 procent en in 2015 0,7 procent.

De huurstijging (inclusief harmonisatie) bij commerciële verhuurders lag hoger dan bij corporaties, namelijk 3,0 versus 2,7 procent. Oorzaak is een hogere reguliere huurstijging bij commerciële verhuurders. Corporaties maakten in 2015 wel meer gebruik van huurharmonisatie: 0,8 procent tegenover 0,6 procent bij commerciële verhuurders.

In de gereguleerde deel van het corporatiebezit was de huurstijging (exclusief harmonisatie) gemiddeld 1,7 procent voor de huishoudens met een inkomen onder € 34.229. De inkomensgroep € 34.229 - €43.786 betaalde 2,2 procent meer en de inkomensgroep vanaf € 43.786 3,5 procent. Corporaties verhoogden de prijzen van hun geliberaliseerde

huurwoningen (inclusief harmonisatie) met 1,1 procent (commerciële verhuurders: 1,5 procent).

De kale huur in de gereguleerde sector (als percentage van de maximale huur) bedroeg in 2015 70 procent. Bij de commerciële huursector lag dit percentage op 83.

Bijna de helft van de corporatiewoningen wordt in 2015 verhuurd voor een huurprijs tussen 50 en 70 procent van de maximale huur. Bijna een kwart heeft een huurprijs boven 80 procent van de maximale huur. Bij commerciële verhuurders is de situatie omgekeerd. De verdeling van de afstand van de feitelijke huur tot maximale huur verschilt niet sterk per inkomensgroep.

Het aantal huishoudens met huurtoeslag steeg van 1,1 miljoen in 2006 tot 1,3 miljoen in 2013. Binnen de groep huurtoeslagontvangers had bijna 66 procent van de huishoudens een minimuminkomen. Per huurtoeslagontvanger steeg de gemiddelde bijdrage in 2013 naar 183 euro per maand.

Vraag en aanbod vrije sector huurwoningen

Verschillende onderzoekbureaus zien de vraag oplopen naar (particuliere) huurwoningen in de midden huurprijsklasse (vanaf de liberalisatiegrens). Zo voorziet het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid een extra vraag tot 2030 van 70.000 tot 245.000 woningen. Ook ABF Research voorspelt een extra woningvraag: tussen de 170.000 en 260.000 woningen. In 2012 was de voorraad circa 340.000 woningen groot.

Volgens het Planbureau voor de Leefomgeving bestaan de doelgroepen voor het midden huurprijssegment uit jongere huishoudens (met een middeninkomen of hoger inkomen) en oudere huishoudens in een koopwoning die de stap willen zetten naar een huurwoning. Een groeiende vraag wordt ook verwacht van huishoudens in de gereguleerde huursector met een inkomen boven de EC-doelgroepgrens (circa 700.000 huishoudens). Dit is een gevolg van het inkomensafhankelijk huurbeleid en het aangescherpte toewijzingsbeleid.

In de periode 2006-2012 nam het aantal huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens toe van circa 233.000 naar 335.000. Deze toename komt voor een deel door het (tijdelijke) aanbod van te koop staande woningen die te huur worden aangeboden. Vrije sector woningen kennen een sterke ruimtelijke concentratie: ruim 60 procent staat in Noord- en Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland. In de toekomst zou het aanbod van geliberaliseerde huurwoningen vergroot kunnen worden door nieuwbouw en transformatie van vastgoed (zoals kantoren of winkels) en de aankoop van bestaande koopwoningen door verhuurders en beleggers. Andere mogelijkheden zijn de verkoop van bestaande sociale huurwoningen aan particuliere beleggers en een verschuiving van corporatiewoningen van de DAEB-sector naar de niet-DAEB sector. Echter bij een aantrekkende koopmarkt zou een deel van de nu verhuurde leegstaande (tweede) koopwoningen weer kunnen wegvallen als aanbod.

Onduidelijk is nog in welke mate corporaties sociale huurwoningen verschuiven naar het niet-DAEB segment. Dit moet eind 2016 blijken als de splitsingsvoorstellen door corporaties zijn ingediend. Ook is onduidelijk hoeveel corporatiewoningen aan beleggers worden verkocht. Vooral grote institutionele partijen en kleinere lokale beleggers zullen voor een groei van het aanbod geliberaliseerde woningen zorgen. De grotere beleggers concentreren zich op de Randstad (schaalgroottevoordelen en minder marktrisico).

Inkomens en woonlasten

Zowel bij huurders als eigenaren-bewoners nam in de periode 2007-2014 het gemiddelde reëel besteedbaar huishoudinkomen af met respectievelijk 10,7 en 9,3 procent. Tussen 2009 en 2012 nam de netto huurquote met 2,1 procent toe tot 23,5 procent. Deze toename kwam niet alleen door de inkomensdaling maar ook door de huurontwikkeling. De verwachting is dat de huurquote-ontwikkeling in de periode 2012-2015 een vergelijkbaar niveau heeft. Hoewel de huurstijgingen in 2013 en 2014 sterker waren dan daarvoor, liet de inkomensontwikkeling van huurders in deze periode een gunstiger beeld zien.

De netto koopquote nam tussen 2009 en 2012 met 1 procent toe tot 22,2 procent, vooral door hogere hypotheeklasten. De netto huur- en koopquoten lagen in 2012 dus op een vergelijkbaar niveau. Deze vergelijking kent echter de beperking dat vermogensvorming en de risico's van het aangaan van hypotheekleningen bij eigen woningbezit bij huurders niet spelen.

De quoten wijken af van eerder gepubliceerde cijfers in de Staat van de Woningmarkt 2014 omdat dit jaar voor het eerst bij eigenaren-bewoners rekening is gehouden met uitgaven voor onderhoud en woningverbetering. De feitelijke onderhoud- en verbeteruitgaven van eigenaren-bewoners zijn berekend met de Energiemodule 2013 van het WoON2012.

De WoON-analyses in deze Staat over woonlasten en betaalbaarheid hebben alleen betrekking op huishoudens met inkomen vanaf het sociaal minimum.

Woonlasten huur- en koopsector

In de huursector kwamen de hoogste huurquoten voor bij alleenstaanden, jongeren tot 25 jaar en ouderen vanaf 65 jaar. Paren tussen 25 en 65 jaar hadden een benedengemiddelde quote. Dit komt door de inkomensverschillen tussen paren en alleenstaanden.

In de koopsector hadden alleenstaanden en jongeren tot 25 jaar eveneens relatief hoge quoten. Paren en ouderen hadden een relatief lage quote. De aflopende financieringslasten van een woninghypotheek en inkomens die toenemen gedurende de levensloop zijn hiervoor, vooral bij ouderen, een verklaring.

Onder huurders met hoge quoten blijken de hoge woonlasten veelal het gevolg van een, vaak onverwachte, inkomensdaling sinds het betrekken van de woning, en van het feit dat men niet op het bestaande kwaliteitsniveau wil inleveren.

De regionale verschillen in de netto huur- en koopquoten blijken beperkt. In tien van de twaalf provincies lagen de huurprijzen niet meer dan 25 euro van het landelijk gemiddelde af. De koopprijzen verschilden wel sterker naar regio waarbij er een duidelijke samenhang is tussen de hoogte van koopprijzen en inkomens.

Nibud-benadering en betaalbaarheid

Zoals toegezegd aan de Kamer wordt in deze Staat de betaalbaarheid van de huur- en koopmarkt integraal benaderd met aandacht voor de budgetbenaderingswijze van het Nibud.

De uitkomsten van deze benaderingswijze van betaalbaarheid op basis van genormeerde budgetbedragen van het Nibud moeten met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd omdat deze analyse de nodige beperkingen kent (zie paragraaf 4.5).

Het Nibud hanteert richtlijnen voor uitgavenposten van huishoudens om de minimaal noodzakelijke uitgaven per type huishouden te bepalen. Hierbij worden verschillende uitgavenniveaus gehanteerd: basisbedragen (zogenaamde onvermijdbare uitgaven), basisbedragen inclusief uitgaven voor sociale participatie (kosten voor vakantie, abonnementen en dergelijke) en voorbeeldbedragen.

Op basis van deze Nibud-benadering heeft ABF (2015) een nadere analyse gemaakt, waarbij de basisbedragen (in- en exclusief sociale participatie) per type huishouden zijn gekoppeld aan het WoON 2012. Door de basisbedragen (exclusief woonuitgaven) af te trekken van het netto besteedbaar inkomen van huishoudens kan de maximale ruimte worden berekend voor de woonuitgaven. Voor huurders gaat het daarbij om de huurlasten en voor kopers om de hypotheeklasten. Als de feitelijke woonlasten hoger liggen dan dit maximum is dat een indicatie voor een mogelijk betaalrisico van het huishouden. Omdat het hebben van een betaalrisico wordt afgeleid van genormeerde basisbedragen voor niet-woninggebonden uitgaven van een huishouden, hoeft er feitelijk geen sprake te zijn van financiële problemen bij een huishouden met een betaalrisico.

Afgeleid van de basisuitgaven inclusief sociale participatie, had 9 procent van de huishoudens in 2012 een betaalrisico. Dat waren circa 620.000 huishoudens. In de huursector betrof het 15 procent van de huishoudens (400.000 in aantal) en in de koopsector 5 procent (220.000 huishoudens). Zonder de uitgaven voor sociale participatie nam het aantal huishoudens met een betaalrisico af naar 4 procent (280.000 huishoudens). Het aantal huishoudens met een betaalrisico is dus zeer gevoelig voor de gehanteerde normstelling. Door koopkrachtverlies en inkomensdaling is in de periode 2009-2012 het aantal huishoudens met een betaalrisico toegenomen.

Per 2012 waren huishoudens met een uitkering met een uitkering (huur en koop) of met een inkomen uit eigen onderneming en/of vermogen (koop) oververtegenwoordigd. Verder hadden huishoudens in sterk verstedelijkte gebieden en in een aantal krimpgebieden een hoger betaalrisico (door de lage inkomens aldaar).

In de huursector bestond de groep huishoudens met betaalrisico inclusief de uitgaven voor sociale participatie voor bijna 60 procent uit alleenstaanden. Bij alle huurders was dit aandeel meer dan 50 procent. Relatief weinig ouderen in de huursector kenden een betaalrisico. In de koopsector waren huishoudens met een betaalrisico inclusief de uitgaven voor sociale participatie vooral alleenstaanden (31 procent) en paren met kinderen (30 procent).

Inhoudsopgave

Ten geleide

Voor u ligt de 'Staat van de Woningmarkt 2015', de tweede jaarrapportage van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over actuele ontwikkelingen op de woningmarkt, waar mogelijk tot en met het tweede kwartaal van 2015. Het rapport geeft met cijfers een zo feitelijk mogelijk beeld van de situatie op de woningmarkt. De opmerkingen en verzoeken die tijdens Kamerbehandelingen zijn gemaakt over de inhoud van de Staat van de Woningmarkt 2014 zijn zo goed mogelijk in deze nieuwe editie verwerkt. Zo zijn voor het eerst de uitgaven voor onderhoud en verbetering meegenomen in de woonlasten van eigenaren-bewoners.

Een belangrijke bron – naast beschikbare, actuele bronnen zoals CBS, Kadaster en NVM – is het WoonOnderzoek Nederland (WoON). In het voorjaar van 2016 komen de uitkomsten van de volgende meting, het WoON 2015, beschikbaar. Ten behoeve van deze jaarrapportage zijn die gegevens nog niet te gebruiken. Om overlap met de inhoud van de vorige editie te voorkomen, zijn de analyses van WoON 2012 nu meer gericht op regionale verschillen en doelgroepen.

De beschrijving van de woningmarkt beslaat vier hoofdstukken met onder andere de volgende inhoud:

Hoofdstuk 1: de macro-economische ontwikkelingen die voor de woningmarkt relevant zijn, zoals de economische groei en inflatie, het consumentenvertrouwen en de werkloosheid. Ook komen demografische trends aan bod die de vraag- en aanbodverhoudingen op de woningmarkt bepalen.

Hoofdstuk 2: de woningbouw. Naast de nieuwbouw worden ook veranderingen in de voorraad geschetst. Vervolgens komen de 'vroege' indicatoren voor ontwikkelingen in de bouw aan de orde, zoals opdrachten aan architecten en het aantal bouwvergunningen. Ook worden de investeringen in de voorraad beschreven, waaronder energiebesparende maatregelen. Tot slot worden de ontwikkelingen in omzet, investeringen en vacatures geschetst.

Hoofdstuk 3: de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt. Naast prijsontwikkelingen bij transacties wordt de financieringskant belicht: de hypotheekschuld in relatie tot de waarde van woningen en grondprijzen.

Hoofdstuk 4: de betaalbaarheid van het wonen in de koop- en huursector. Dit gebeurt vanuit de feitelijke woonlasten en de Nibud-benaderingswijze. Ook wordt de betaalbaarheid regionaal uitgewerkt en onderscheiden naar doelgroepen.

Onderzoeksverantwoording

In de rapportage zijn zoveel mogelijk openbare bronnen gebruikt die tot en met het tweede kwartaal van 2015 beschikbaar waren. Verder is gebruikgemaakt van resultaten van (steekproef) onderzoeken zoals het WoON en de Huurenquête van het CBS. Ook is door het CBS en het ministerie aanvullend onderzoek uitbesteed bij de onderzoeksbureaus ABF Research, Companen en RIGO.[1]

[1] De betreffende rapporten zijn te vinden op www.rijksoverheid.nl: ABF, 'Betaalbaarheid: verdiepend onderzoek' (2015); ABF, 'Woonlasten en Nibud' (2015); CBS, 'Vooronderzoek transformaties op de woningmarkt' (2015); Companen, 'De achtergronden van hoge huurquotes - kiezen tussen prijs en kwaliteit?' (2015); RIGO, 'Stand koopwoningmarkt' (2015).

Hoofdstuk 1

Economie, demografie en woningmarkt

- De Nederlandse economie is sinds 2014 gegroeid en daarmee terug op het niveau van voor de crisis. Voor 2015 wordt een groei van 2,0 procent verwacht en 2,4 procent in 2016.
- Na vier jaar daling steeg de koopkracht in 2014 met 1,5 procent.
- De bouw heeft een sterke productiestijging laten zien,+12,3 procent ten opzichte van het tweede kwartaal 2014. De gestegen omzet hangt samen met de nieuw- en verbouw van woningen. De afwerkingbedrijven realiseerden de sterkste stijging.
- Het consumenten- en ondernemersvertrouwen is toegenomen.
- In 2014 was de bouw de enige sector met een negatief vertrouwen. De stijging was hier echter het sterkst: van -4 in het tweede kwartaal 2014 naar +5 in het tweede kwartaal 2015.
- Investeringen in woningen zijn toegenomen met ruim 30 procent ten opzichte van het tweede kwartaal in 2014. Naast de aankoop van nieuwbouwwoningen werden ook grotere investeringen in onderhoud en verbouw gepleegd.
- Het aantal woningtransacties en verhuizingen nam toe.
- De natuurlijke aanwas van de bevolking was in de eerste helft van 2015 beperkt (+5.000). De groei van de bevolking hing vooral samen met immigratie (migratiesaldo: +17.000).
- De bevolkingsgroei in de steden was voorzien, maar is sterker dan verwacht.
- In de steden in het westen groeit de markt voor de vrije huursector. Doelgroepen zijn jongere huishoudens aan het begin van hun werkcarrière, oudere huishoudens die overstappen van koop naar huur en ‘scheefwoners’ in de sociale huursector die een voorkeur hebben voor huren.

Economie en demografie zijn onlosmakelijk verbonden met de woningmarkt en bepalen vraag en aanbod. Dit hoofdstuk gaat hier op in. Het kabinet heeft maatregelen genomen om de werking van de woningmarkt te verbeteren. In de koopsector is de hypotheekrenteaftrek ingeperkt en worden financiële risico's voor kopers beperkt. In de huursector moeten de gereguleerde corporatiewoningen meer beschikbaar komen voor mensen met een lager inkomen. Met de herziene Woningwet dienen woningcorporaties zich meer te richten op hun kerntaak: de huisvesting van de doelgroep. Hierdoor ontstaat in de vrije huursector meer ruimte voor private investeerders. Een goed ontwikkelde vrije huursector is van belang voor de woningvraag van huishoudens met een middeninkomen of hoger.

De woningmarkt is een zogenaamde voorraadmarkt, waarbij het aanbod langzaam reageert op veranderingen in de vraag. Zowel de institutionele partijen als de huishoudens moeten nog hun weg vinden binnen de nieuwe regels en verwachtingen. In het voorjaar van 2016 is het WoonOnderzoek Nederland 2015 gereed. Dan komen actuele cijfers beschikbaar over de vraag naar en het aanbod van woningen die in de Staat van de Woningmarkt 2016 worden opgenomen. Wel bevat de voorliggende editie, op basis van recente studies, een analyse van de toekomstige vraag- en aanbodontwikkeling in de vrije huursector.

1.1 Dynamiek en vertrouwen in de woningmarkt: de relatie met economie

De relatie tussen economie, bouwsector en woningmarkt is evident. Woningmarkt en bouwsector zijn belangrijke pijlers van de economie. Voor de meeste mensen is het huis het belangrijkste consumptiegoed. De crisis en het herstel hebben deze verbintenis onderstreept. Een stabiele ontwikkeling van de woningmarkt draagt bij aan een robuuste economische ontwikkeling en omgekeerd.

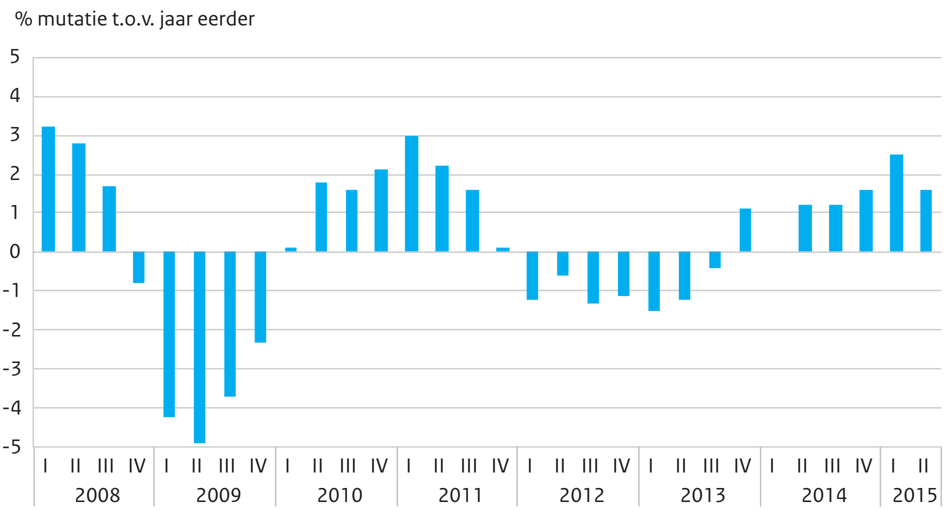
Verhuizingen en de economie

Economische ontwikkelingen hebben een groot effect op de vraag naar woningen en de aan woningen gerelateerde consumptie en uitgaven. Tijdens de crisis (2008-2013) daalden zowel de investeringen in woningen (-47 procent) als de aan wonen gerelateerde consumptie (-32 procent) (CPB). Omdat deze circa 5 procent van het Bruto Binnenlands Product uitmaken, hadden deze dalingen een aanzienlijk effect op de economische groei.

Bij een verhuizing geven mensen veel geld uit. Denk aan verbouwingen van of onderhoud aan een nieuwe koopwoning, verhuiskosten of de inrichting. Als het consumentenvertrouwen oploopt, neemt ook de dynamiek op de woningmarkt toe. Het gevolg: meer verhuizingen en bestedingen. In 2014 wisselden 1,6 miljoen mensen van woning, 7 procent meer dan een jaar eerder (CBS). In de maanden januari tot en met mei van 2015 verhuisden ruim 650.000 mensen, 25.000 meer dan in dezelfde periode een jaar eerder. Dit had een positief effect op de economische groei.

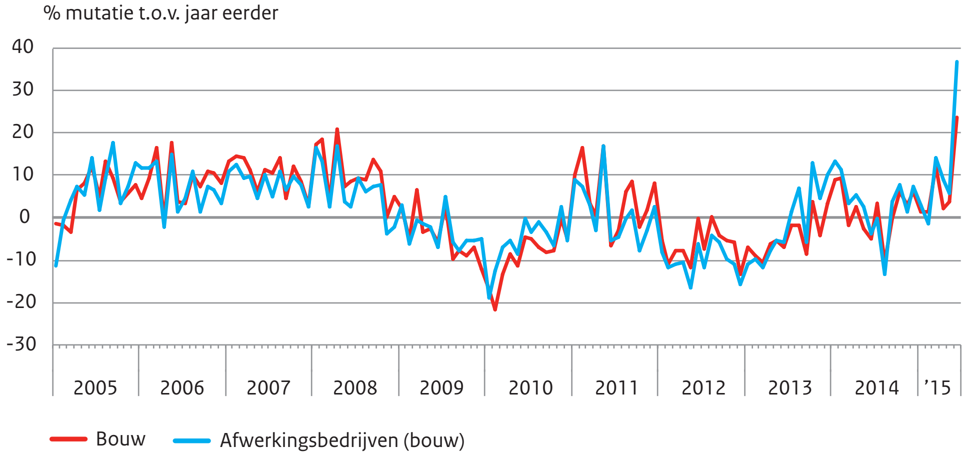
De Nederlandse economie groeide in het tweede kwartaal van 2015 voor de vijfde keer achtereen, ten opzichte van een jaar eerder met 1,6 procent (figuur 1.1.1). Daarmee bereikte het Bruto Binnenlands Product bijna het niveau van 2008 (CBS).

Figuur 1.1.1 *Bruto binnenlands product, 2008 - tweede kwartaal 2015*



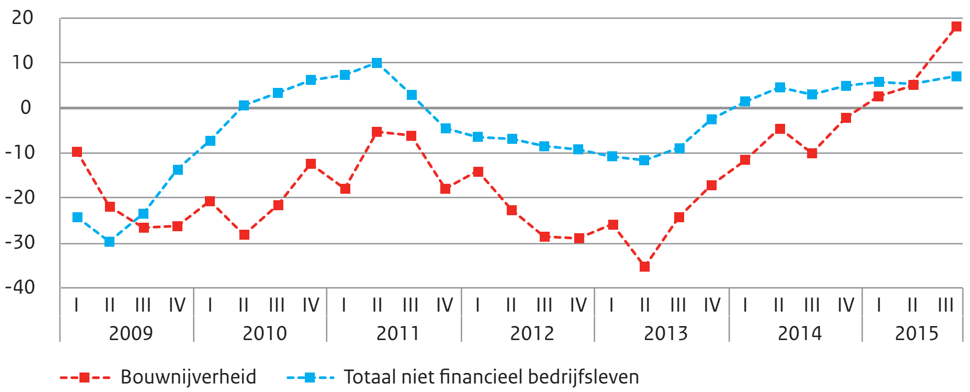
Bron: CBS, 2015

Figuur 1.1.2 *Omzetontwikkeling per maand in de bouw, 2005-2015*



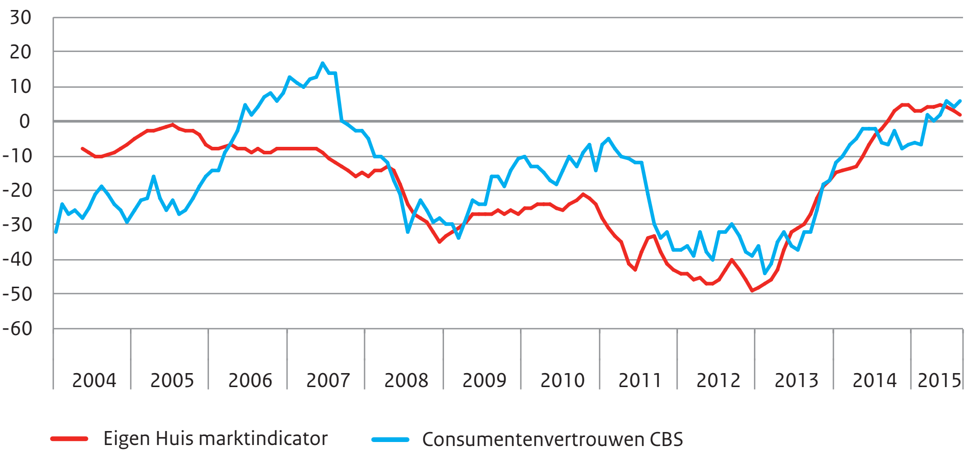
Bron: CBS, 2015

Figuur 1.1.3 *Ondernemersvertrouwen Nederland, totaal niet-financieel bedrijfsleven en bouwnijverheid uitgesplitst, 2009-2015*



Bron: CBS, 2015

Figuur 1.1.4 *Consumentenvertrouwen volgens CBS en Eigen Huis Marktindicator voor de koopwoningenmarkt, maandcijfers, 2004-2015*



Bron: CBS, VEH, bewerking RIGO, 2015

De conjunctuur van de bouwsector

De productiestijging was in 2015 het sterkst in de bouwnijverheid en de zakelijke dienstverlening. De bouwproductie groeide vooral door het aantrekken van de woningmarkt. De omzet van de bouw lag in juni 2015 bijna een kwart hoger dan in juni 2014 (figuur 1.1.2). Dit was de grootste stijging van de laatste tien jaar. In de eerste helft van 2015 lag de omzet nog wel 15 procent onder het niveau van het topjaar 2008. Naast de omzet van de woning- en utiliteitsbouw steeg vooral die van afwerkingbedrijven. In hoofdstuk 2 wordt dieper ingegaan op de ontwikkelingen in de woningbouw.

De productiestijging komt tot uiting in het ondernemersvertrouwen. Dit ontwikkelt zich sinds het dieptepunt in het tweede kwartaal 2013 in alle sectoren positief. In 2015 zette de ontwikkeling door, in iets afgezwakte vorm. Ondernemers waren aan het begin van het tweede kwartaal positiever gestemd dan een kwartaal eerder. Daarmee stond het ondernemersvertrouwen op het hoogste niveau sinds het derde kwartaal van 2011 (figuur 1.1.3). Het vertrouwen nam aan het begin van het tweede kwartaal vooral sterk toe in de bouw, terwijl de ondernemers in de bouwsector in 2013 nog het meest somber gestemd waren.[2] De (woning) bouwsector is een conjunctuurgevoelige bedrijfstak die na-ijlt op de ontwikkeling in andere sectoren en sterk afhankelijk is van de koopbereidheid en het vertrouwen van consumenten. De doorlooptijden in de bouw zijn lang en de investeringen zijn hoog. Dit geldt vooral voor particuliere huishoudens, voor wie de aankoop van een eigen woning vaak de grootste uitgave in hun leven is. Ook overige investeringen in de woning leggen een groot beslag op hun budget. Als consumenten geen vertrouwen hebben in de ontwikkelingen op de woningmarkt, stellen zij de aankoop of verbouwing uit of zien er geheel vanaf.

Consumenten

Sinds het uitbreken van de crisis zijn de consumenten in 2015 voor het eerst weer positief gestemd (figuur 1.1.4). De Eigen Huis Marktindicator (specifiek gericht op de woningmarkt) bereikte in november en december van 2014 de hoogste waarde sinds de start van de meting. Daarna neutraliseerde de stemming weer. Na vier jaar van daling nam de koopkracht in 2014 met 1,5 procent toe. Beide ontwikkelingen leiden tot meer bestedingen.

In het tweede kwartaal 2015 werd aanzienlijk meer geïnvesteerd in woningen dan in het tweede kwartaal van 2014. In juni kon voor het laatst worden gebruikgemaakt van het verlaagde BTW-tarief voor renovatie en woningherstel. In de tweede helft van 2015 geldt weer het reguliere tarief. Mogelijk anticipeerden huishoudens hierop. Het BTW-tarief voor schilderen, stukadoren en isoleren blijft overigens 6 procent dus vooral de grootschalige verbouwingen en woningbeteringen – die eveneens aanleiding geven voor activiteiten die in het lage BTW-tarief blijven – zullen naar voren gehaald zijn. Consumenten besteden ook meer aan woninginrichting en elektrische apparaten.

In het tweede kwartaal zijn meer huizen van eigenaar gewisseld dan een jaar eerder. Sinds de eerste helft van 2014 stegen de woningprijzen licht. De gemiddelde prijs van bestaande koopwoningen lag in juni 2015 5 procent hoger dan het dieptepunt van medio 2013. Omdat in deze periode de inflatie 2 procent bedroeg, is sprake van een reëel prijsherstel van 3 procent.[3]

De prijsontwikkeling is mede te danken aan een dalende hypotheekrente (figuur 3.3.3). Deze ligt op een historisch laag niveau. De kwantitatieve verruiming door de Europese Centrale Bank (ECB) had een neerwaarts effect op de rente. De ECB gaat tot september 2016 met deze verruiming door. Dit is gunstig voor huishoudens die een woning willen kopen. In hoofdstuk 3 worden de ontwikkelingen in de koopsector verder beschreven.

Economische vooruitzichten

De economie groeit in 2015 naar verwachting met 2,0 procent en in 2016 met 2,4 procent.[4] Met de aantrekkende economie neemt ook de werkgelegenheid toe. Zo groeit de werkgelegenheid in de marktsector in 2015 met 0,9 procent en in 2016 met 1,3 procent. De werkloosheid daalt tot 620.000 personen dit jaar en tot 605.000 personen in 2016. Een afname van de werkgelegenheid in de zorg en een toename van het arbeidsaanbod matigen een verdere daling.

De inflatie neemt, door de aantrekkende economie, naar verwachting volgend jaar toe tot 1,1 procent.[5] Door het huurakkoord van Woonbond en AEDES, juni 2015, zal de huurontwikkeling in 2016 lager zijn dan in voorgaande jaren. Dit heeft – naast andere factoren – een dempend effect op de inflatie (figuur 1.1.5).

Verwacht wordt dat de investeringen in woningen en overige vaste activa verder aantrekken (CPB). Het verlaagde BTW-tarief zorgt in 2015 nog voor een piek in de investeringen in woningen. Deze dalen in 2016 (figuur 1.1.6). De consumptie van huishoudens groeit door verdere groeistijging van de reële lonen en de extra lastenverlichting in 2016 (5-miljard-pakket). Volgend jaar is de koopkrachtontwikkeling voor veel huishoudens positief (+1,4 procent)(tabel 1.1.1). Vooral tweeverdieners (1,9 procent) en gezinnen met

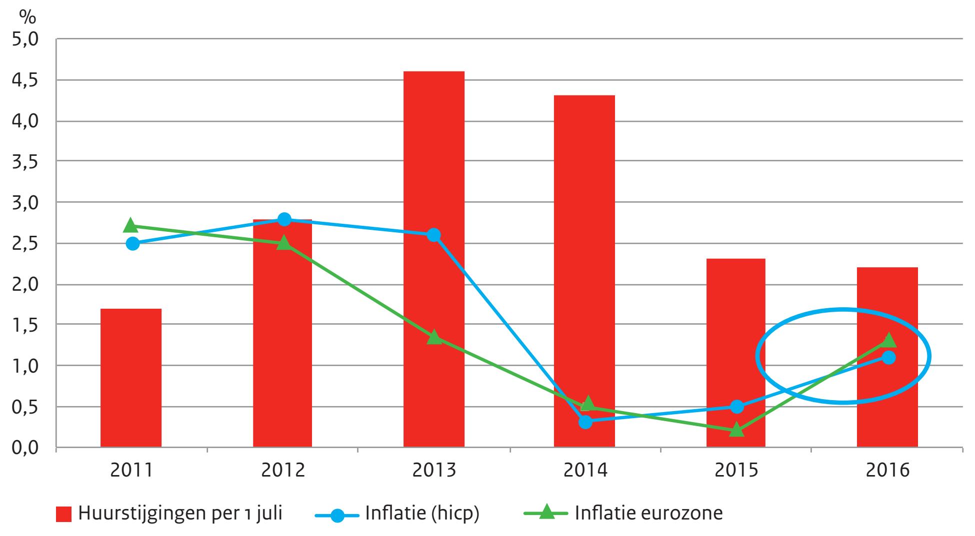
2 Dit blijkt uit onderzoek van CBS, Kamer van Koophandel, EIB, MKB Nederland en VNO-NCW.

3 RIGO, Stand van de koopwoningmarkt (2015).

4 CPB, Macro Economische Verkenning 2016 (2015).

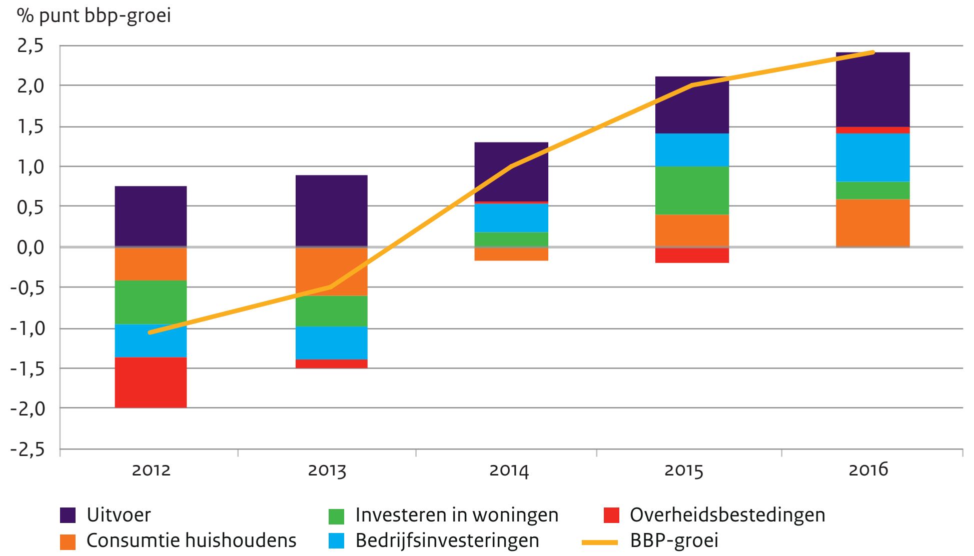
5 Geharmoniseerde consumentenprijsindex.

Figuur 1.1.5 *Huurstijging en inflatie, 2011-2016*



Bron: MEV 2016; CPB, 2015

Figuur 1.1.6 *Bijdrage bestedingscategorieën aan groei, 2012-2016*



Bron: MEV 2016; CPB, 2015

kinderen (2,4 procent) gaan er op vooruit. Zij zijn vooral in de koopsector gehuisvest. Met de lage rente en de uitbreiding van de schenkingsregeling voor de aankoop van een woning biedt een woning biedt dit een stabiele basis voor de koopmarkt.

Woonbeleid en inkomenseffecten

In de afgelopen jaren is de inkomenssituatie van huurders en eigenaren-bewoners mede beïnvloed door een aantal beleidsmaatregelen. Het ging voor kopers om de stapsgewijze beperking van het maximale aftrektarief van de hypotheekrenteaftrek en de verlenging van de derde schijf in de inkomstenbelasting, vanaf 2014. Bij huurders is in 2013 het inkomensafhankelijk huurbeleid ingevoerd. Het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid heeft voor de begroting de effecten van deze maatregelen doorgerekend. Tevens zijn de effecten in beeld gebracht van het voornemen om per 1 juli 2016 de regels rond de toegestane huurverhogingen te wijzigen.

Het effect van de aanpassing van de hypotheekrenteaftrek op de koopkracht van eigenaren-bewoners ligt in 2015 tussen –0,25 procent en +0,25 procent. In 2016 ligt het inkomenseffect voor 90 procent van de betroffen huishoudens tussen -0,1 procent en +0,1 procent.[6]

Voor huishoudens die tot de doelgroep van de huurtoeslag behoren worden de inkomenseffecten van het inkomensafhankelijk huurbeleid grotendeels gecompenseerd door een toename van de huurtoeslag. Voor huishoudens die hier niet toe behoren en een inkomen hebben van maximaal 43.602 euro treedt een jaarlijks mediaan inkomenseffect van –0,25 procent op. Het inkomen van huishoudens met een hoger inkomen daalt met –0,5 procent.

Het effect van de introductie van een huursombenadering per 1 juli 2016 op het algemene koopkrachtbeeld loopt via de consumentenprijsindex (CPI). De huurstijging bij de huursombenadering is lager dan bij het huidige inkomensafhankelijk huurbeleid. Een geringere huurstijging leidt daarmee tot een lagere CPI en inflatie omdat de huur in de CPI is opgenomen als deelindex. Daarnaast is er het voornemen een vijfjaarlijkse inkomenstoets in te voeren voor huishoudens waarin nog geen lid de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt. Als het inkomen hoger is dan 38.950 euro, kan worden gebruikgemaakt van een hoger huurstijgingspercentage (4 in plaats van 2,5 procent). Het effect van deze voornemens voor individuele huishoudens hangt af van het inkomen van de huurder en het huurbeleid van de verhuurder. Indien de ruimte voor huurstijgingen volledig wordt benut, ervaren zittende huurders van corporatiewoningen (met huurtoeslag) op jaarbasis vanaf 1 juli 2016 een positief inkomenseffect van gemiddeld 0,1 procent. Dit loopt op tot 0,4 procent voor huishoudens zonder huurtoeslag met een inkomen onder de 38.950 euro. Voor ouderen is ook bij een hoger inkomen sprake van een positief inkomenseffect: 0,3 procent voor de groep tot 43.000 euro, oplopend tot 0,6 procent voor de groep met een inkomen hierboven.

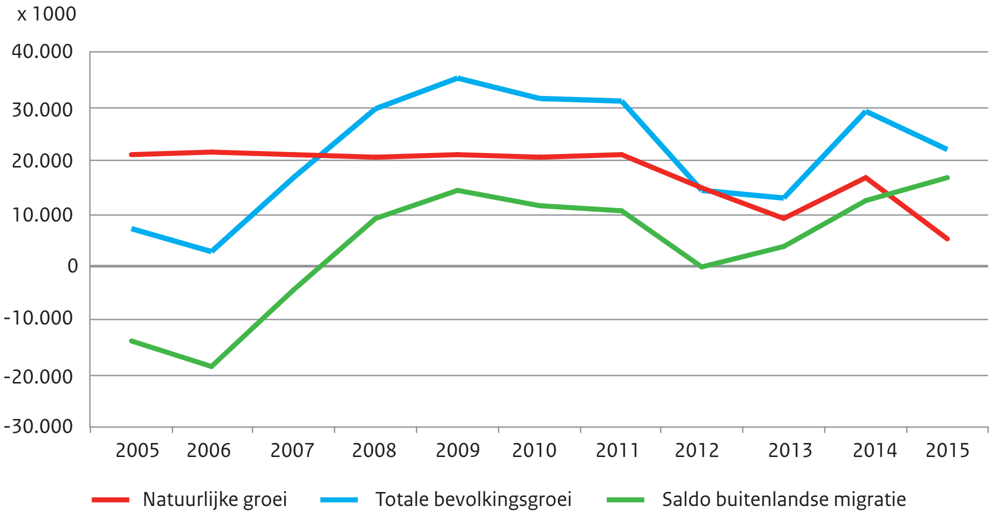
6 Begroting Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid 2016, bijlage 3 Koopkracht en specifieke inkomenseffecten.

***Tabel* 1.1.1** *Economische ontwikkeling 2013-2016 (in procenten)*

	2012	2013	2014	2015	2016
BBP, economische groei	-1,1	-0.5	1,0	2	2,4
Werkgelegenheid marktsector (in arbeidsjaren)	-0,8	-1,0	0,1	0,9	1,3
Werkloze beroepsbevolking	5,8	7,3	7,4	6,9	6,7
Inflatie (hicp)	2,8	2,6	0,3	0,5	1,1
Koopkracht	-2,0	-1,3	1,3	0,7	1,4
Consumptie huishoudens	-1,2	-1,4	0,0	1,6	1,9
Lange rente Nederland	1,9	2	1,5	0,7	0,9
EMU-saldo (% van bbp)	-3,9	-2,4	-2,4	-2,1	-1,4

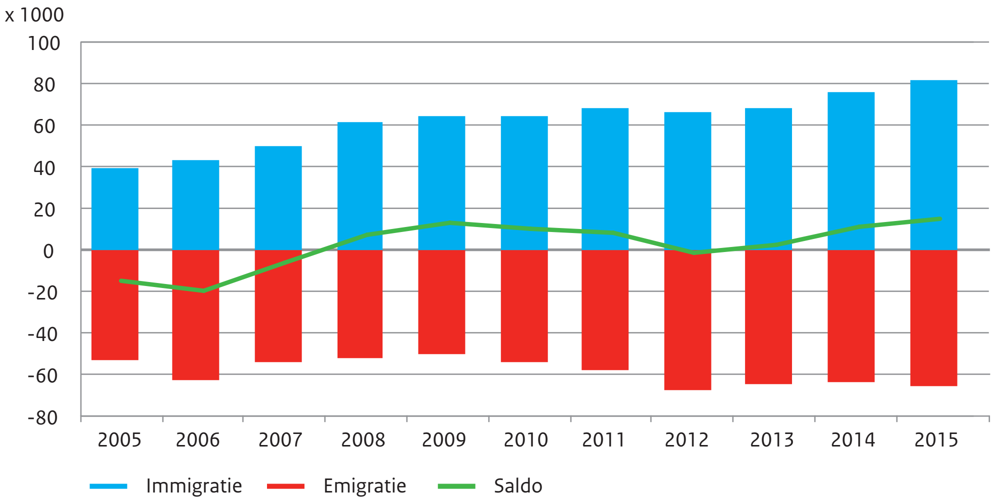
Bron: MEV 2016; CPB, 2015

Figuur 1.2.1 *Groei van de Nederlandse bevolking in de eerste helft van het jaar, 2005-2015*



Bron: CBS, 2015

Figuur 1.2.2 *Immigratie, emigratie en saldo buitenlandse migratie in de eerste helft van het jaar, 2005-2015*



Bron: CBS, 2015

1.2 Demografie en woningvoorraad

Ook de bevolkingsontwikkeling is van invloed op de woningmarkt. Hoe groter de bevolking, hoe meer personen gehuisvest moeten worden. Hoe de omvang zich vertaalt naar aantallen huishoudens en de vraag die zij uitoefenen op de woningmarkt, hangt onder meer af van vergrijzing en individualisering. Dit is van invloed op het aantal één- of meer persoonshuishoudens. Onder meer economische factoren sturen de kwalitatieve vraag naar woningen. Verdergaande verstedelijking uit zich in verdichting in de steden en krimp in de verder af gelegen gebieden. Om een inschatting te maken van de woningbehoefte is het noodzakelijk om een beeld te hebben van de woningvoorraad en om demografische ontwikkelingen te volgen en zo goed mogelijk te prognosticeren. Vooral de buitenlandse migratie is daarin een onzekere factor. Ze bieden niettemin voldoende houvast om te kunnen anticiperen op de toekomstige woningbehoefte.

Bevolkingsontwikkeling

In juli 2015 telde Nederland 16.926.145 inwoners. De natuurlijke groei van de bevolking (het verschil tussen sterfte en geboorte) lag in de eerste helft van 2015 op 5.000 personen. Er overleden 77.000 mensen en 82.000 kinderen werden geboren. In het eerste halfjaar van 2014 was dit saldo ruim 16.000 (figuur 1.2.1).

Het aantal immigranten lag het afgelopen half jaar hoger dan een jaar eerder. Er vestigden zich 82.000 mensen, 6.000 meer dan vorig jaar (figuur 1.2.2). Vooral Syriërs schreven zich vaker in bij een gemeente, bijna 1.500 per maand. De stijging zet in de tweede helft van 2015 verder door. Daarentegen is het aantal Oost-Europeanen voor het eerst sinds 2009 niet toegenomen. Per saldo groeide de bevolking in de eerste helft van 2015 met bijna 22.000 mensen.

Het aantal inwoners groeide sneller dan voorzien. Begin 2015 waren er 30.000 inwoners meer in Nederland dan de CBS-prognose uit 2012 aangaf. De onderschatting betreft vooral twintigers, dertigers en veertigers: 20.000 meer dan verwacht. Dit is het gevolg van de toegenomen immigratie.[7]

Aantal huishoudens

De bevolking groeit tot 2040 nog met een miljoen mensen.[8] Vooral doordat de groep 65-plus toeneemt, neemt ook het aantal huishoudens toe: van 7,6 miljoen in 2013 naar 8,5 miljoen in 2040. De groei betreft vooral eenpersoonhuishoudens, het aantal meerpersoonshuishoudens blijft stabiel. De gemiddelde huishoudensgrootte was in 2014 2,18 (figuur 1.2.3), dit neemt af tot 2,06 in 2040. In dat jaar bestaat ongeveer 40 procent van alle huishoudens uit eenpersoonhuishoudens.[9] In 2013 gold dit voor 37 procent van de huishoudens en in 1995 voor 32 procent.

Het RIGO constateert overigens dat deze trend recent haperde. In 2014 nam het aantal huishoudens niet sterker toe dan het aantal inwoners en bleef de gemiddelde huishoudensgrootte gelijk.

Verstedelijking

De groei van de bevolking is niet gelijkmatig over het land verspreid. Vanaf de jaren tachtig in de vorige eeuw is de bevolking in de grote steden gegroeid. De laatste vijf jaar is sprake van een versnelling van die groei (figuur 1.2.4). Meer jongeren trekken naar de steden en het vertrek van gezinnen uit de stad is afgenomen. Bij de omliggende gemeenten is het omgekeerde het geval. Deze groeiden nauwelijks.

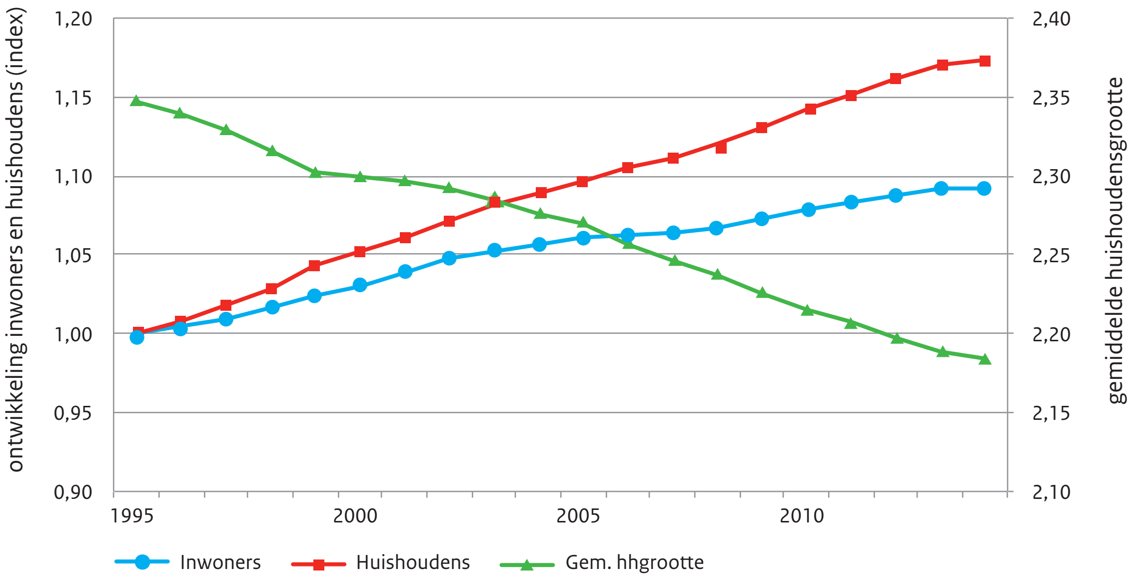
De trek naar de steden is een verschijnsel dat al langere tijd zichtbaar is, en waar in demografische prognoses rekening mee wordt gehouden. Toch heeft het ruimtelijk patroon zich niet helemaal ontwikkeld zoals verwacht. De regio's rond Amsterdam en Utrecht zijn in bevolkingsomvang nog sterker gegroeid dan verwacht.[10] Ook in grote delen van Noord-Brabant, met Eindhoven en omgeving als uitschieter, was de groei hoger dan verwacht. Dit geldt ook voor Maastricht en Nijmegen en omgeving. De sterke groei van Groningen was wel voorzien (RIGO).

Of de sterke groei van de steden doorzet is volgens het PBL echter onzeker.[11] Het aantal jongeren groeit niet meer en de participatie in het hoger onderwijs bereikt een maximum. Wellicht komt ook het vertrek van gezinnen uit de grote stad weer op gang.

In landelijke gemeenten aan de randen van Nederland is sprake van bevolkingsdaling of zeer beperkte groei. Door de instroom van migranten nam het aantal gemeenten met krimp in 2014 (tijdelijk) af van 16 naar 9. De meeste migranten bleven hier voor beperkte tijd. Daarna emigreerden ze of gingen ze elders in Nederland wonen. Zij vestigden zich doorgaans in stedelijke gemeenten zoals de vier grote steden en in Eindhoven, Tilburg, Arnhem en Enschede (CBS). De druk op de steden zal hierdoor verder toenemen.

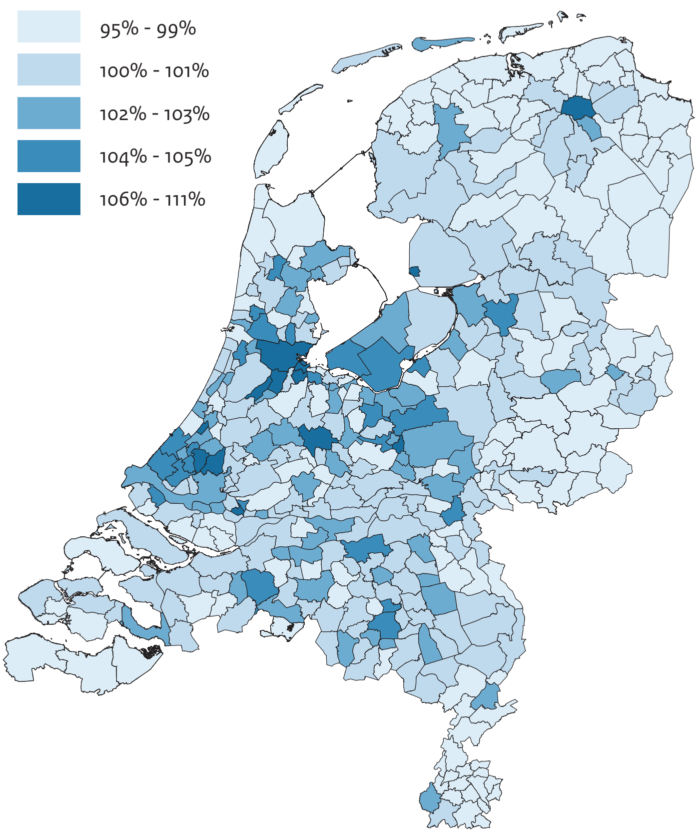
7 RIGO, Stand van de koopwoningmarkt (2015).
8 CBS, Bevolkingsprognose (2014).
9 Dit is exclusief alle personen die in instituten verblijven.
10 Zie bijvoorbeeld Primos dit is een regionale prognose voor de bevolkings- en huishoudensontwikkeling, ontwikkeld door ABF Research.
11 PBL, De stad: magneet, roltrap en spons. Bevolkingsontwikkelingen in stad en stadsgewest (2015).

Figuur 1.2.3 *Ontwikkelingen van het aantal inwoners, huishoudens en huishoudensgrootte, 1995 – 2015*



Bron: CBS, bewerking RIGO, 2015

Figuur 1.2.4 *Ontwikkeling van het aantal inwoners van gemeenten, 2010-2015*



Bron: CBS, bewerking RIGO, 2015

Leegstand

Recent is de leegstand onderzocht.[12] Er zijn circa 189.000 administratief langdurig leegstaande woningen.[13] Daarvan zijn 88.000 woningen hoogstwaarschijnlijk niet beschikbaar voor de woningmarkt. De belangrijkste reden: er wordt in deze woningen een redelijke hoeveelheid energie verbruikt: ze zijn kennelijk toch in gebruik. Ook kunnen ze bijvoorbeeld als tweede woning worden gebruikt of een logiesfunctie hebben. Voor de groep woningen die overblijft, heeft CBS geen reden gevonden om te twijfelen aan hun beschikbaarheid. Op 1 juli 2013 waren dat ruim 101.000 woningen (1,4 procent van de woningvoorraad). De 'beschikbare leegstand' verschilt tussen gemeenten en is vaak hoger in toeristische gebieden en de grote steden (figuur 1.2.5).

De meeste leegstaande woningen zijn van particuliere verhuurders of koopwoningen (waarvan ook een deel te koop staat) (figuur 1.2.6). Of de leegstand vermindert door het aantrekken van de koopmarkt en het veranderde huurbeleid moet blijken. Vooral in 'hogedrukgebieden' lijkt dit voor de hand te liggen. Daar worden de koopwoningen makkelijker verkocht en groeit de bevolking sneller dan verwacht, met een grotere vraag naar particuliere huurwoningen als gevolg.

Woningvoorraad naar sector

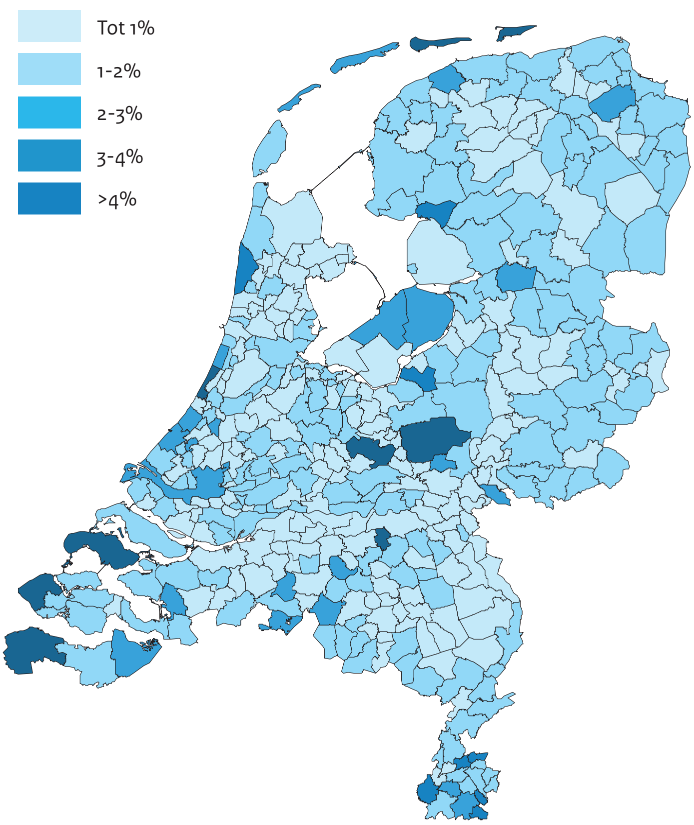
Op 31 juli 2015 was de woningvoorraad 7,6 miljoen woningen groot. De afgelopen drie en half jaar kwamen er bijna 240.000 woningen bij. Meer dan de helft waren koopwoningen. Het woningbezit van de corporatiesector bleef stabiel, de particuliere huurvoorraad groeide licht (figuur 1.2.7).

Tijdens de crisis groeide de particuliere huursector ook doordat woningen die langdurig te koop stonden tijdelijk werden verhuurd (op basis van de Leegstandswet). Doordat de koopsector weer aantrekt kan dit deel van de particuliere huursector weer in het koopsegment terechtkomen. Het aantal aangemelde en afgemelde huurwoningen op

[12] CBS, Leegstaande woning: wel of niet beschikbaar voor de woningmarkt? Een inventarisatie van het energieverbruik, de nevenfuncties en sloopvergunningen (2015).

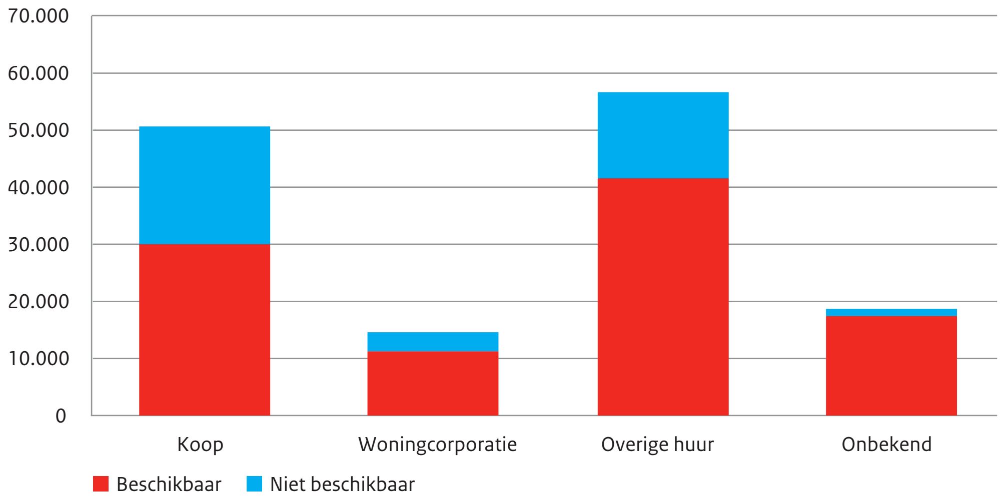
[13] Een langdurig leegstaande woning is een woning uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) waar volgens de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) minimaal anderhalf jaar geen bewoners staan ingeschreven.

Figuur 1.2.5 *Langdurig leegstaande woningen met laag energieverbruik naar verwachte beschikbaarheid voor de woningmarkt, relatief, 2013*



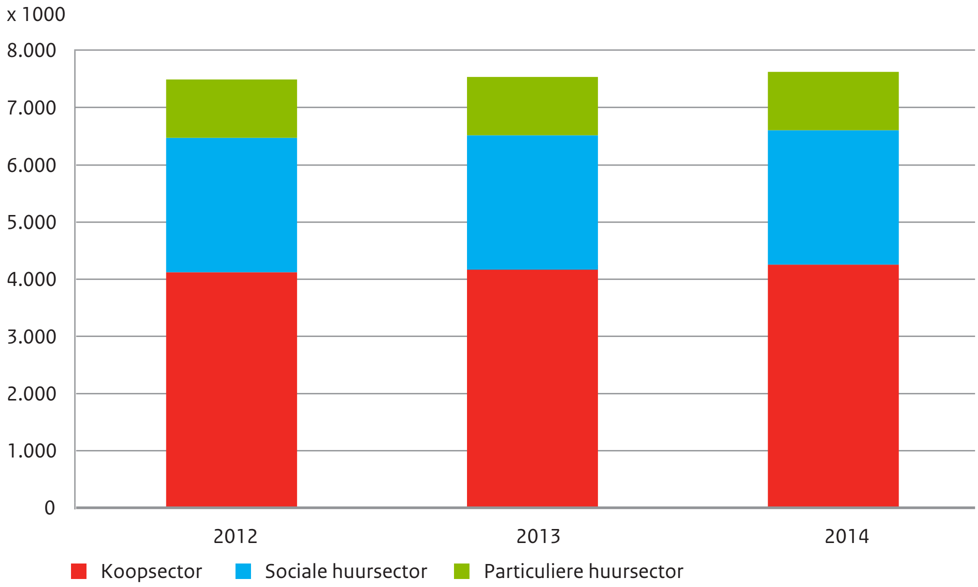
Bron: CBS, bewerking BZK, 2015

Figuur 1.2.6 *Langdurig leegstaande woningen met laag energieverbruik naar verwachte beschikbaarheid voor de woningmarkt, 2013*



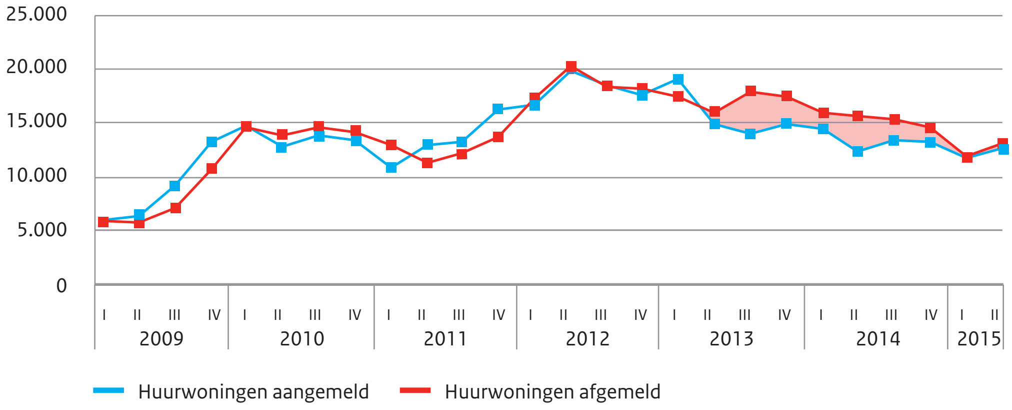
Bron: CBS, 2015

Figuur 1.2.7 *Woningvoorraad naar eigendomscategorie, 2012-2014*



Bron: CBS, bewerking ABF Research, Syswov, voorlopige cijfers, 2015

Figuur 1.2.8 *Aangemelde en afgemelde huurwoningen bij Pararius, 2009 - tweede kwartaal 2015*



Bron: Pararius, 2015

Pararius, een website voor vraag en aanbod van vrije sector huurwoningen, geeft een beeld van deze ontwikkeling (figuur 1.2.8); er worden minder huurwoningen aangemeld voor de verhuur. Verder wordt een stijging van huurprijzen in de vrije sector geconstateerd. De vraag is verreweg het grootst in het prijssegment 700 tot 1.000 euro per maand. De vrije huursector is het alternatief voor huishoudens die willen huren in plaats van kopen, maar geen aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning. In Nederland is deze sector beperkt van omvang, door historische en institutionele factoren (zie hoofdstuk 3).

1.3 Vrije sector huurwoningen: vraag en aanbod

In de Staat van de Woningmarkt 2014 werd de toekomstige woningvraag van ouderen als 'special' belicht. In deze uitgave gebeurt dat met de vrije sector huurwoningen: hoe ontwikkelen vraag en aanbod zich?

De woningvraag

Verschillende onderzoekbureaus zien een oplopende vraag naar (particuliere) huurwoningen in de middenhuurprijsklasse vanaf de liberalisatiegrens. Zo voorziet het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid (EIB) tot 2030 een extra vraag tussen de 70.000 en 245.000 woningen, afhankelijk van het economische scenario.[14] Dit op een voorraad van circa 340.000 woningen in 2012.[15] Ook ABF Research voorspelt een extra woningvraag, met een bandbreedte van 170.000 tot 260.000 woningen. De bandbreedte in de ABF-scenario's is kleiner dan bij het EIB.[16] Dat komt doordat de scenario's van ABF meer trendmatige uitgangspunten kennen.

De toename is gebaseerd op de woonwensen van huishoudens in het WoON 2012. Daarbij houdt ABF expliciet rekening met de effecten van maatregelen die het kabinet in de afgelopen jaren heeft genomen. Denk aan het inkomensafhankelijk huurbeleid in de gereguleerde huursector en het toewijzingsbeleid bij vrijkomende sociale huurwoningen.

Recent heeft ook de Amsterdam School of Real Estate een studie uitgevoerd naar het functioneren van het middenhuursegment en de toegankelijkheid van de woningmarkt voor middeninkomens.[17] Vooral in de verstedelijkte regio's in de Randstad, Noord-Brabant en Gelderland is de toegankelijkheid van de huur- en koopsector voor deze groep beperkt. Uitzondering vormen Rotterdam en Den Haag, waar de koopsector relatief bereikbaar is. Voor de lagere middeninkomens is de woningmarkt minder toegankelijk dan voor de hogere middeninkomens. Door de aangescherpte toewijzingsregels voor corporatiewoningen en striktere normen voor hypotheekverstrekking neemt de vraag naar huurwoningen in het middensegment toe. In de steden lijkt de potentiële vraag groter dan het aanbod.

Of deze extra vraag zich werkelijk voordoet is afhankelijk van de inkomenspositie van huishoudens, hun woonvoorkeuren en het beschikbare aanbod aan vrije sector huurwoningen in de komende jaren. Ook de concurrentiepositie ten opzichte van vergelijkbaar aanbod in de sociale sector

[14] Geïnterpoleerd tussen de EIB-uitkomsten voor 2020 en 2040.

[15] Zie tabel 3.7 in EIB-rapport Investeren in Nederland (2015).

[16] Zie ABF-rapport Ontwikkelingen op de woningmarkt; Socrates 2013, 2014.

[17] ASRE, Rapport Middeninkomens en het middensegment; de ontbrekende schakel op de woningmarkt (2015).

Tabel 1.3.1 *Huishoudens, inkomen en maximale ability-to-pay (ATP) per 2012*

Inkomenscategorie	% huishoudens	% huurders	Bruto inkomen	Max ATP
Lage inkomens <€34.085	42	71	€ 21.484	€ 368
Laagste middeninkomens €34.085-€38.000	6	43	€ 36.061	€ 690
Middeninkomens €38.000-€43.000	7	37	€ 40.457	€ 790
Hoge middeninkomens €43.000-€62.000	20	26	€ 51.903	€ 1.100
Hoogste inkomens €62.000+	25	11	€ 98.022	€ 2.619
Totaal	7,4 mln.	43	€ 48.856	€ 1.455

Bron: WoON 2012, Nibud; bewerking PBL

Tabel 1.3.2 *Maximale huurlasten (ability-to-pay) naar huishoudentype en inkomensgroep, 2012*

	Maximale ability to pay (ATP)				
	Jongeren	Medioren*	Gezinnen	Senioren**	Ouderen***
Lage inkomens <€34.085	€ 429	€ 406	€ 272	€ 449	€ 476
Laagste middeninkomens €34.085-€38.000	€ 824	€ 707	€ 633	€ 699	€ 780
Middeninkomens €38.000-€43.000	€ 963	€ 788	€ 734	€ 790	€ 931
Hoge middeninkomens €43.000-€62.000	€ 1.296	€ 1.194	€ 1.040	€ 1.113	€ 1.192
Hoogste inkomens €62.000+	€ 2.285	€ 2.773	€ 2.536	€ 2.841	€ 3.089

Voetnoten onder tabel moeten worden
* Huishoudens in leeftijdsklasse 35-54 jaar zonder kinderen.
** Huishoudens in leeftijdsklasse 55-74 jaar zonder kinderen
*** Huishoudens van 75 jaar en ouder.
Bron: WoON2012, Nibud; bewerking PBL

Tabel 1.3.3 *Procentuele toename seniorenhuishoudens (55-74 jaar) tussen 2015 en 2025*

Corop-gebied	hoogste groei	Corop-gebied	laagste groei
Flevoland	38	Delfzijl	1
Groot-Amsterdam	22	Zeeuws-Vlaanderen	2
Utrecht	21	O-Groningen	3
ZW-Overijssel	20	Z-Limburg	6
Zaanstreek	20	Overig Zeeland	7

Bron: Bevolking- en huishoudenprognose CBS/PBL, 2013

en de koopsector is van belang. De hoogte van het inkomen is hiervan de meest bepalende factor. Het moet voldoende zijn om, naast de uitgaven voor levensonderhoud, de woonlasten te kunnen betalen. De Nibud-methodiek geeft bij een bepaald uitgavenniveau aan welke woonuitgaven voor een huishouden betaalbaar zijn. Wat men daadwerkelijk wil en zal uitgeven is een individuele afweging en keuze. De meeste huishoudens kiezen ervoor om meer uit te geven aan levensonderhoud dan de basisnormen van het Nibud (al dan niet inclusief uitgaven voor sociale participatie). Huishoudens die meer uitgeven aan woonlasten dan de maximale Nibud-basisbedragen, worden gedefinieerd als huishoudens met een betaalrisico (zie paragraaf 4.5).

Het PBL heeft de maximale huurlasten voor verschillende inkomensgroepen op basis van Nibud-basisnormen (inclusief sociale participatie) berekend.[18] Uit tabel 1.3.1 blijkt dat de potentiële vraag naar vrije sector huurwoningen – woningen met een huur boven de liberalisatiegrens (665 euro per maand in 2012) – moet komen van huishoudens met een inkomen vanaf 34.085 euro en vooral van huishoudens met inkomen vanaf 38.000 euro. Per 2012 waren er vanaf de lagere middeninkomens meer eigenaren-bewoners dan huurders. De inkomensgroep tot 34.084 euro telde circa 2,9 miljoen huishoudens, waarvan 2 miljoen in de huursector en 0,9 miljoen in de koopsector. Van de groep in de huursector ontvingen in 2012 ruim 1 miljoen huishoudens gemiddeld circa 176 euro aan huurtoeslag.

Lage inkomens hebben een gemiddelde ability to pay beneden de liberalisatiegrens. Ook bij lagere middeninkomens kennen gezinnen (met kinderen) een gemiddelde abilty to pay onder de liberalisatiegrens (665 euro in 2012). Zij vormen daarmee in principe geen doelgroep voor vrije sector huurwoningen (tabel 1.3.2). Voor overige middeninkomens en hogere inkomens ligt de gemiddelde ability to pay boven de liberalisatiegrens. Of deze huishoudens met een hoger inkomen daarmee ook feitelijk vraag gaan uitoefenen naar vrije sector huurwoningen hangt van veel factoren af. Zo is het aanbod in de vrije sector per 2012 wel voldoende gedifferentieerd naar prijsklasse: ca. 140.000 woningen in de prijsklasse tot 750 euro per maand (basishuur), ca. 90.000 woningen in de prijsklasse 750-850 euro en ca. 105.000 huurwoningen in de prijsklasse boven de 850 euro. De daadwerkelijke vraag van deze middeninkomens en hogere inkomens zal echter ook bepaald worden door onder meer de prijs/kwaliteitsverhouding en locatie van het woningaanbod, de tevredenheid met de huidige huisvesting en de bereidheid van huishoudens om meer of minder geld aan wonen te besteden.

[18] Eskinasi, M., Quickscan ontwikkelingen vraag en aanbod geliberaliseerde huurwoningen, PBL-notitie nr. 1878, Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag (2015).

Jongeren

Voor jongeren met midden- of hogere inkomens en een hoge arbeidsmobiliteit en/of een tijdelijk arbeidscontract is het kopen van een woning niet aantrekkelijk, dan wel financieel nog niet haalbaar. Onder jongeren neemt het aandeel huurders bij een toenemend inkomen wel af, net als bij alle huurders. In Noord- en Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland is die afname minder steil dan elders; jongeren met een hoger inkomen huren hier vaker.

De financiële toegankelijkheid van koopwoningen voor deze groep is mede van invloed op de vrije huursector. Hoe toegankelijker de koopsector, hoe minder vraag naar geliberaliseerde huurwoningen. De mogelijkheden variëren per regio, vooral voor middeninkomens.[19] Gelderland, Noord-Brabant, Noord-Holland en Utrecht springen er uit met voor middeninkomens relatief hoge huizenprijzen.

Oudere eigenaren-bewoners

Ook van oudere eigenaren-bewoners in een koopwoning kan meer vraag naar vrije sector woningen worden verwacht (PBL). Deze groep groeit sterk, maar kent een lage verhuisgeneigdheid. De groei van het aantal seniorenhuishoudens doet zich vooral voor in Flevoland, Groot-Amsterdam, Utrecht en Zaanstreek (tabel 1.3.3). In deze leeftijdsgroep zitten veel huishoudens in de koopsector. Ook als maar een klein deel van deze eigenaren op oudere leeftijd de stap naar de huursector overweegt is al sprake van een behoorlijke potentiële vraag.

Scheefwoners

Een groeiende vraag naar vrije sectorhuurwoningen kan tenslotte worden verwacht van huishoudens in de gereguleerde huursector met een inkomen boven de EC-doelgroepgrens. Het is een groep van circa 700.000 huishoudens (WoON 2012). Met het inkomensafhankelijk huurbeleid en het toewijzingsbeleid worden deze 'scheefwoners' geprikkeld door te stromen. Een deel kan de wijk nemen naar de vrije huursector, vooral in regio's waar de koopprijzen relatief hoog zijn. Daar concurreren de woonlasten voor vrije sectorhuurwoningen met die in de koopsector.

Toekomstig aanbod

Tussen 2006 en 2012 nam het aantal huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens toe van circa 233.000 naar 335.000 (WoON).[20] Een deel bestond uit het (tijdelijke) aanbod van te huur aangeboden koopwoningen. Vrije

[19] Zie onder meer: De Groot, C., Schilder, F., Daalhuizen, F., en Verwest, F. Kwetsbaarheid van regionale woningmarkten, PBL, 2014; Schilder, F. en Conijn, J. B.S. Middeninkomens en middensegment: de ontbrekende schakel op de woningmarkt, ASRE, 2015.

[20] Dit zijn niet allemaal vrije sector huurwoningen met een geliberaliseerd contract. Er zijn ook gereguleerde huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens.

sector huurwoningen zijn sterk ruimtelijk geconcentreerd: ruim 60 procent staat in Noord- en Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland.

In de toekomst kan het aanbod verder vergroot worden door nieuwbouw en transformatie van vastgoed (zoals kantoren of winkels). Daarnaast kunnen verhuurders en beleggers bestaande koopwoningen en omzetten naar huur. Ook kunnen bestaande sociale huurwoningen aan particuliere beleggers worden verkocht, dan wel verschuiven van de DAEB–sector naar de niet-DAEB sector. Hier staat tegenover dat bij een aantrekkende koopmarkt een deel van de te koop staande tweede woningen wegvalt als aanbod.

Onduidelijk is nog in welke mate corporaties sociale huurwoningen zullen verschuiven naar het niet-DAEB segment. Dit moet eind 2016 blijken als de splitsingsvoorstellen door corporaties zijn ingediend. Ook de verkoop van corporatiewoningen aan beleggers in de komende jaren is onzeker. Afgezien van enkele grote verkooptransacties bij corporaties in financiële problemen zijn de afgelopen jaren weinig woningen aan beleggers en investeringsmaatschappijen verkocht.

Het is waarschijnlijk dat vooral grote institutionele partijen en kleinere lokale beleggers voor een groei van het aanbod aan geliberaliseerde woningen zorgen. De grotere beleggers blijven zich in de Randstad concentreren (voordelen van schaalgrootte, minder marktrisico).

Hoofdstuk 2

Investeringen in de woningbouw

- Het aantal bouwvergunningen voor woningen nam gestaag toe na het dieptepunt in 2013. In 2014 werden circa 40.000 vergunningen verleend, in de eerste helft van 2015 bijna 31.000: een verdubbeling ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. De groei werd – voor zowel koop als huur – grotendeels gerealiseerd door bouwers voor de markt (waaronder project-ontwikkelaars). Ook de orderportefeuille van architecten is sinds medio 2013 in volume gegroeid.
- Het aantal bouwvergunningen aan particuliere opdrachtgevers (eigenbouw) steeg minder snel. Hierdoor liep het aandeel eigenbouw in de afgegeven bouwvergunningen terug van 20 procent medio 2014 naar 15 procent medio 2015.
- Er zijn in de eerste helft van 2015 10 procent meer woningen gebouwd in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. In totaal werden in de eerste helft van 2015 bijna 23.000 nieuwe woningen opgeleverd. Als de stijging van het aantal bouwvergunningen doorzet, loopt ook het aantal opgeleverde woningen verder op.
- In het kader van de vermindering van verhuurderheffing zijn sinds 2014 650 woningen gerealiseerd door transformatie. Er zitten nog 3.000 woningen in de planning, die de komende tijd worden opgeleverd. Het gaat hierbij alleen om gereguleerde huurwoningen.
- Het aantal leningaanvragen voor het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) is sinds begin 2015 toegenomen in vergelijking met het startjaar 2014. Tot 1 september 2015 zijn 1.700 aanvragen ingediend, een verdubbeling ten opzichte van het aantal aanvragen in heel 2014.
- Woningcorporaties besteedden in 2014 ruim 200 miljoen euro aan energiebesparing. Voor 2015 wordt een verdubbeling verwacht. De gemiddelde Energie-index van corporatiewoningen verbeterde in 2014 naar 1,65; een verbetering richting label C. Bijna een kwart van de corporatiewoningen had in 2014 een energielabel B of zuiniger.
- Het herstel van de (woning)bouw werkt door in een stijging van de omzet bij bouwbedrijven. De omzet van de gehele burgerlijke- en utiliteitsbouw nam in het tweede kwartaal van 2015 met 16,1 procent toe, ten opzichte van het tweede kwartaal 2014. De groei vond vooral plaats bij het kleinbedrijf (+35 procent). Bij de grote bedrijven (100 of meer werkzame personen) groeide de omzet met 7,5 procent.

Dit hoofdstuk beschrijft de belangrijkste indicatoren voor de ontwikkelingen in de woningbouw. In paragraaf 2.1 staan nieuwbouw en mutaties in de voorraad, zoals transformatie, centraal. In paragraaf 2.2 wordt vooruitgekeken op toekomstige bouwactiviteiten, met vroegtijdige indicatoren als het aantal bouwvergunningen en de orderportefeuille van architecten. Ook de ontwikkelingen in het particulier opdrachtgeverschap komen aan bod. Paragraaf 2.3 belicht de investeringen in de voorraad, waaronder energiebesparende maatregelen, verbouw en woningonderhoud. Tot slot worden in paragraaf 2.4 de ontwikkelingen in bouwkosten, omzet, investeringen, vacatures en banen geschetst.

2.1 Nieuwbouw en mutaties in de woningvoorraad

De ontwikkeling in de omvang van de woningvoorraad wordt bepaald door het saldo van sloop en overige onttrekkingen en nieuwbouw en overige toevoegingen. Tot de groep 'overige toevoegingen' behoren onder meer de woningen door (kantoor)transformatie.

Nieuwbouw

In 2009 werden ruim 80.000 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Dit zakte terug tot circa 45.000 woningen in 2014 (figuur 2.1.1). In de eerste helft van 2015 kwamen er bijna 23.000 nieuwe woningen bij, ruim 10 procent meer dan in dezelfde periode in 2014.[21] Als de stijging van het aantal bouwvergunningen doorzet, loopt ook het aantal opgeleverde woningen verder op (paragraaf 2.2).

Overige voorraadmutaties

Betrouwbare uitspraken over de voorraadontwikkeling zijn lastig, omdat CBS sinds 2012 de woningvoorraad op een andere manier registreert. Tot 1 januari 2012 werd het Woningregister gehanteerd, daarna de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Deze overgang ging gepaard met een trendbreuk.[22] Een belangrijk verschil is dat de telling bij de oude bron gebaseerd was op zelfstandige woningen, terwijl de BAG verblijfsobjecten registreert. Dit zijn niet alleen woningen, maar bijvoorbeeld ook wooneenheden.[23] Dit verklaart een groot deel van de toename van de voorraad tussen 2011 en 2012 (tabel 2.1.1). De mutaties in de 'overige toevoegingen' en 'onttrekkingen' zijn na 2011 voornamelijk het gevolg van administratieve voorraadcorrecties, die samenhangen met de overgang in definities. In 2014 nam de voorraad met ruim 50.000 woningen toe, tot circa 7.588.000 woonverblijven.

Transformaties

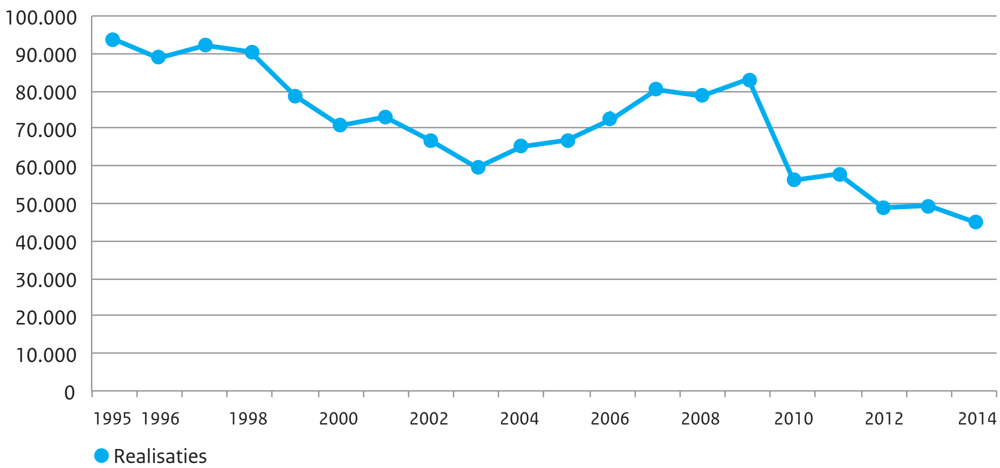
Volgens de BAG-registratie zijn tussen 1 januari 2012 en 30 juni 2015 bijna 40.000 woningen (huur en koop) toegevoegd aan de woningvoorraad door mogelijke transformatie; ofwel ruim 10 duizend per jaar (verkennend

[21] Dit zijn de nieuwbouwaantallen exclusief overige toevoegingen (bijvoorbeeld door functieverandering).

[22] Voor een beschrijving van de oorzaken en consequenties van de trendbreuk zie: http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bouwen-wonen/methoden/dataverzameling/overige-dataverzameling/2014-trendbreuk-woningvoorraad-pub.htm.

[23] Als gevolg van deze overgang in definities wordt na 2011 in de voorraadstatistiek de term 'woonverblijven' gehanteerd.

Figuur 2.1.1 *Aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen/nieuwe woonverblijven per jaar in Nederland, 1995-2014*



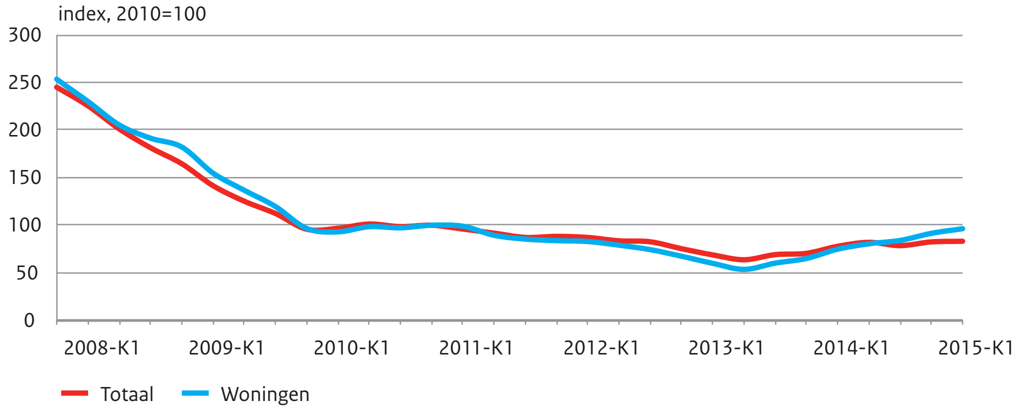
Bron: CBS, 2015

***Tabel 2.1.1** Mutaties woningvoorraad/voorraad woonverblijven, 2004-2014*

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
(x 1000)											
Voorraad totaal 01.01	6.810	6.859	6.912	6.967	7.043	7.105	7.172	7.218	7.387	7.449	7.535
Mutaties nieuwbouw	65	67	72	80	79	83	56	58	49	49	45
Mutaties overige toevoegingen	6	7	7	7	7	7	6	8	42	64	34
Mutaties onttrekkingen	19	19	22	24	22	19	15	14	40	32	26
Mutaties adm. correcties	-3	-2	-3	12	-2	-3	-2	-2	11	4	0
Voorraad totaal 31.12	6.859	6.912	6.967	7.043	7.105	7.172	7.218	7.266	7.449	7.535	7.588

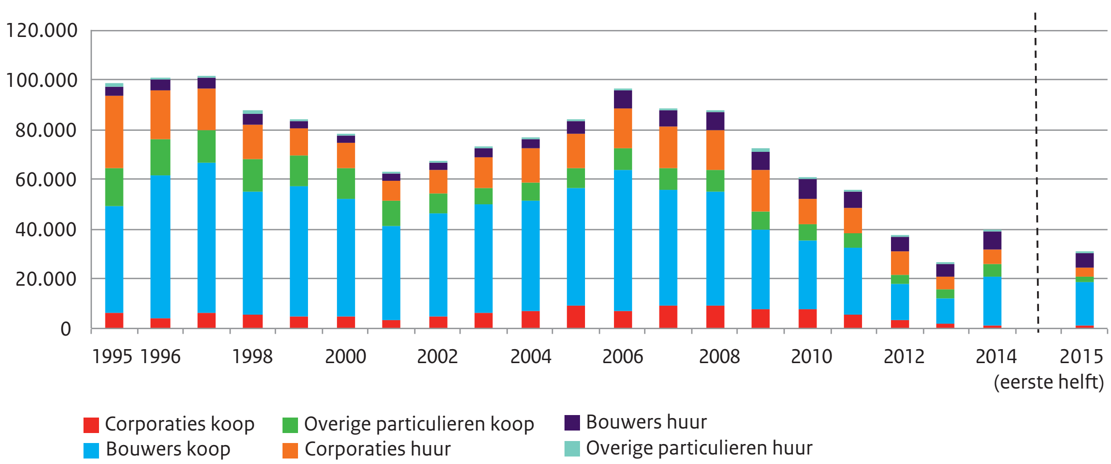
Bron: CBS, 2015

***Figuur 2.2.1** Ontwikkeling opdrachten (volume) aan architectenbureaus, 2007 tot en met eerste kwartaal 2015, gemiddelde van vier kwartalen*



Bron: CBS, bewerking RIGO, 2015

***Figuur 2.2.2** Afgegeven bouwvergunningen naar eigendomsvorm en opdrachtgever, 1995 - eerste helft 2015*



Bron: CBS, 2015

onderzoek CBS).[24] CBS noemt de uitkomsten mogelijke transformaties, omdat er sprake kan zijn van 'echte' transformaties en administratieve correcties die samenhangen met de introductie van de BAG. Vervolgonderzoek is nodig om inzicht te krijgen in waar de werkelijke transformaties plaatsvinden. Van deze 40.000 mogelijke transformaties vond circa 20 procent plaats in Noord-Holland en circa 19 procent in Zuid-Holland. In Amsterdam, Den Haag en Groningen werden de meeste mogelijke transformaties geregistreerd. Ruim 40 procent hiervan betrof mogelijke transformaties waarbij minder dan 10 woningen per pand werden toegevoegd.

In het kader van de vermindering van verhuurderheffing zijn sinds 2014 650 woningen gerealiseerd door transformatie. Er zitten nog 3.000 woningen in de planning, die de komende tijd worden opgeleverd. Het gaat hierbij alleen om gereguleerde huurwoningen.

2.2 Verwachtingen nieuwbouwproductie

Belangrijke indicatoren voor de toekomstige bouwproductie zijn de orderportefeuille van architecten en het aantal bouwvergunningen. In dit verband wordt ook de ontwikkeling van het aantal bouwvergunningen voor particuliere opdrachtgevers (eigenbouw) geschetst.

Opdrachten architecten

Ontwerpopdrachten voor architecten staan aan het begin van de bouwcyclus en zijn hiermee een belangrijke indicator voor toekomstige bouwactiviteiten. De tijd tussen ontvangst van de opdracht bij een architect en het verlenen van de bouwvergunning bedraagt gemiddeld een jaar. Nadat een bouwvergunning is verleend, duurt het gemiddeld twee jaar voordat de bouwwerkzaamheden gereed zijn. De verwachte nieuwbouwproductie ijlt dus na. Sinds medio 2013 neemt de portefeuille voor woningbouwplannen in volume toe (figuur 2.2.1). Als de stijgende trend aanhoudt, treedt de komende jaren een stijging van het aantal opgeleverde woningen op.

Bouwvergunningen

Het aantal bouwvergunningen voor woningen nam na het dieptepunt in 2013 toe. In 2014 werden circa 40.000 vergunningen verleend, in de eerste helft van 2015 bijna 31.000: een verdubbeling ten opzichte van dezelfde periode in 2014. In het tweede kwartaal van 2015 is in alle provincies het aantal bouwvergunningen voor woningen toegenomen, behalve in Groningen (CBS). In Noord-Holland was de stijging het sterkst.[25]

De groei werd grotendeels gerealiseerd door bouwers voor de markt: projectontwikkelaars, makelaars, aannemers die voor eigen risico bouwen en financiële instellingen zoals banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Het aantal bouwvergunningen van deze opdrachtgevers verdubbelde in 2014 bijna ten opzichte van 2013 (figuur 2.2.2), zowel in de huur als koop. In de eerste helft van 2015 zette deze stijging door. Het aantal bouwvergunningen aan bouwers voor de markt kwam hierdoor nagenoeg op het niveau van voor de crisis.

Het aantal bouwvergunningen voor huurwoningen door corporaties steeg in 2014 naar ruim 5.700, +11 procent. Ook deze stijging zette door. In de eerste helft van 2015 is het aantal bouwvergunningen voor huurwoningen bijna verdubbeld ten opzichte van dezelfde periode in 2014. In de nieuwbouwkoopsector zijn de corporaties nauwelijks actief.

De recente stijging van de omzet van bouwbedrijven en de investeringen in woningen duidt op herstel van het vertrouwen in de woningmarkt (paragraaf 2.4). De forse groei van de vergunningverlening past in dit beeld.

Particulier opdrachtgeverschap (eigenbouw)

Ook de eigenbouw heeft last gehad van de crisis op de woningmarkt. De daling van bouwvergunningen was echter minder sterk dan bij de corporaties en ontwikkelaars. Tussen 2009 en eind 2013 steeg het aandeel in de vergunningen naar 23 procent (figuur 2.2.3). Deze toename was vooral zichtbaar in de grotere steden.[26] Hier vormde eigenbouw tot 2010 een 'niche' binnen de woningbouw. In 2014 nam het aantal bouwvergunningen voor eigenbouwers toe met bijna 1.100 ten opzichte van 2013 (+31 procent). Dit aantal steeg minder snel dan de vergunningen aan bouwers voor de markt, waardoor het aandeel eigenbouw in de afgegeven bouwvergunningen terugliep: van 20 procent medio 2014 naar 15 procent medio 2015.

[24] CBS, Vooronderzoek Transformaties op de woningmarkt (2015). Nieuwe woningen door transformatie kunnen komen door:

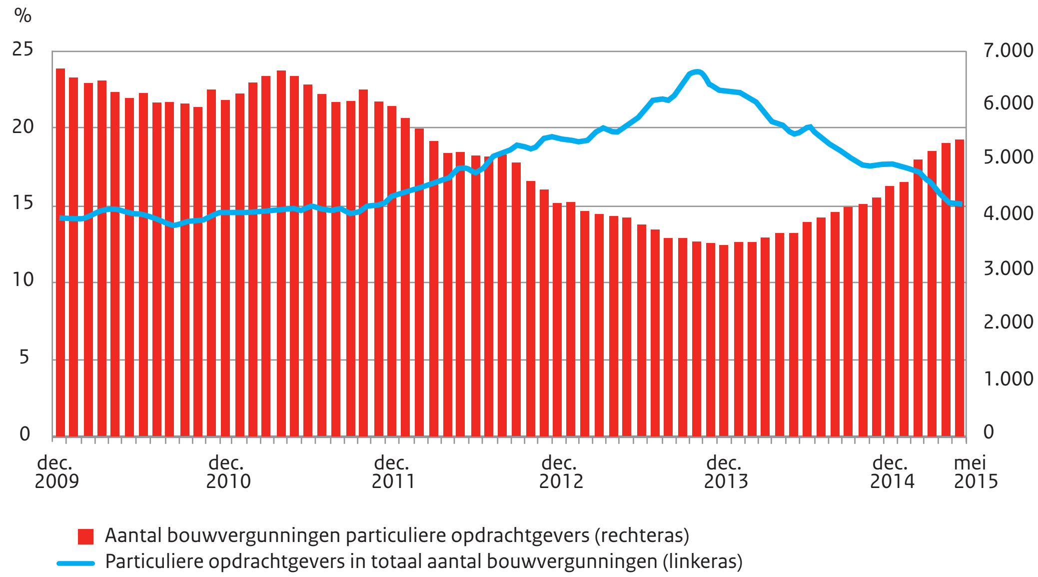
1. Verandering functie. Een reeds bestaand verblijfsobject (VBO) met gebruiksfunctie niet-woning wordt getransformeerd naar een VBO met gebruiksfunctie woning. Het kan ook zijn dat de VBO met niet-woonfunctie de woonfunctie erbij krijgt (en dus de niet-woonfunctie behoudt).

2. Transformaties nieuwe VBO's. Een nieuwe VBO met woonfunctie ontstaat in een bestaand pand waar VBO's met niet-woonfunctie veranderen.

[25] CBS, Persbericht (3 september 2015): http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bouwen-wonen/publicaties/artikelen/archief/2015/verdubbeling-vergunningen-voor-nieuwe-woningen.htm

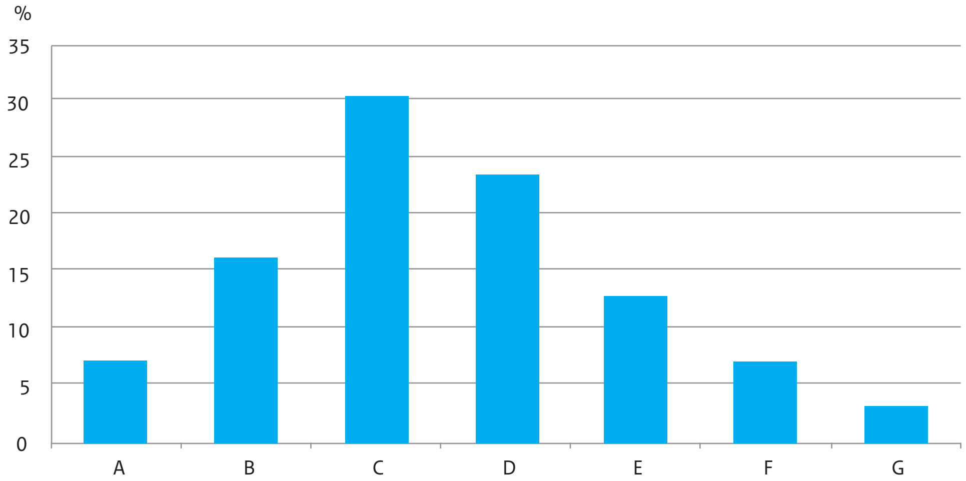
[26] RVO, Jaarverslag 2014 Expertteam Eigenbouw (2015).

Figuur 2.2.3 *Aantal en aandeel bouwvergunningen (overige) particuliere opdrachtgevers, in 12-maandstotalen, december 2009 – mei 2015*



CBS, bewerking RIGO, 2015

Figuur 2.3.1 *Verdeling geregistreerde energielabels woningen, augustus 2015*



Bron: RVO, 2015

Particulier opdrachtgeverschap kent een aantal bijzondere segmenten, zoals betaalbare nieuwbouw voor modale en lagere inkomens (IBBA), koopstarters in collectief opdrachtgeverschap (CPO) en klushuizen in stedelijke vernieuwingswijken. De afgelopen jaren werden in de grote steden ook leegstaande scholen en andere utiliteitsgebouwen verkocht aan CPO-verbouwgroepen. Exacte productiecijfers zijn niet beschikbaar. Op basis van de bestede subsidiebudgetten (sinds 2008: € 8 miljoen van het Rijk en circa € 5 miljoen van de provincies) zijn de afgelopen jaren naar schatting bijna 4.000 woningen in het CPO-koopstarterssegment gerealiseerd. Het IBBA-programma omvat meer dan 1.000 eigenbouwwoningen in Almere en enkele andere steden (Nijmegen, Tilburg). Er zijn inmiddels 900 kluswoningen verkocht en gerenoveerd. Daarnaast zijn in Rotterdam, Amsterdam en Den Haag ruim 100 tot 200 woningen door ‘klussers’ gerealiseerd in voormalige scholen en kantoorgebouwen. In 2014 zijn enkele innovatieve (C)PO-projecten in binnenstedelijke gebieden in aanbouw genomen, zoals Houthavens (Amsterdam), Spoorzone (Delft) en Havenkwartier (Deventer).

2.3 Investeringen in de voorraad

Investeringen in de bestaande voorraad maken deze toekomstbestendig en duurzaam. Ze hebben onder meer betrekking op energiebesparende maatregelen, kwaliteitsverbetering, verbouw en onderhoud.

Energiebesparing gebouwde omgeving

Woningcorporaties blijven investeren in energiebesparing.[27] De gemiddelde Energie-Index in de corporatiesector is verbeterd van 1,82 (2010) naar 1,65 (2014), een verbetering richting label C (minder dan 1,61). Bijna een kwart van de corporatiewoningen had in 2014 een energielabel B of zuiniger. Het aantal corporatiewoningen met zonnepanelen steeg van 18.000 (2013) naar bijna 30.000 (2014). In 2013 besteedden woningcorporaties 164 miljoen euro aan energiebesparing.[28] In 2014 werd 207 miljoen euro geïnvesteerd. Corporaties hebben het voornemen in 2015 dit bedrag te verdubbelen. Voor 2016 wordt een verdere groei met 90 miljoen euro voorzien.

Kijkend naar energiebesparende maatregelen in de hele woningvoorraad blijkt dat van 2008 tot en met 2013 in totaal circa 1,3 miljoen woningen 20 procent energiezuiniger zijn gemaakt.[29] Dit gebeurde vooral door het plaatsen van Hr-ketels en Hr-glas. In 2013 is voor circa 730.000 woningen – ongeveer een tiende van de totale woningvoorraad – één of meer maatregelen genomen. Het aantal woningen waar twee maatregelen werden genomen (ongeveer 20 procent energiebesparing) bedroeg ongeveer 160.000. Dat waren 82.000 koopwoningen, 63.000 corporatiewoningen en 15.000 particuliere huurwoningen.

Het aantal leningaanvragen voor het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) nam sinds begin 2015 toe. Deze stijging heeft zich nadien doorgezet: tot 1 september 2015 zijn 1.700 aanvragen ingediend voor ruim 18 miljoen euro. Dit overtrof het totaal aantal aanvragen (850) en het aangevraagde bedrag (10 miljoen euro) van heel 2014. De stijging hangt vermoedelijk samen met de verzending van de voorlopige energielabels begin 2015 aan alle eigenaren van koopwoningen. Ook speelt een aantal aanpassingen en vereenvoudigingen van de leningvoorwaarden een rol. Daarnaast worden sinds juni 2015 de eerste leningaanvragen van VvE’s ontvangen.

Tot 1 september 2015 registreerden 210.000 woningeigenaren een definitief energielabel via de webtool van de overheid. 550.000 unieke woningeigenaren logden in op deze webtool. In augustus 2015 had ruim 36 procent van het totaal aantal woningen een definitief energielabel (figuur 2.3.1). Dit loopt uiteen van 41 procent in Zuid-Holland tot 31 procent in Flevoland. Ruim 23 procent had een A- of B label, meer dan de helft een C- of D-label en ruim 10 procent een E- of F-label. Een onderscheid tussen de koop- en huursector is op basis van deze cijfers niet te maken.

Verbouw en woningonderhoud

In de verbouwmarkt werd het herstel in volume eveneens zichtbaar, vooruitlopend op de nieuwbouwmarkt (figuur 2.3.2). De tijdelijke verlaging van het BTW-tarief bij verbouw en woningonderhoud (vanaf 1 maart 2013) kan stimulerend zijn geweest (RIGO).[30] Ook gelieerde markten zoals de meubelbranche en bouwmarkten profiteerden. Consumenten gaven in juni 2015, net als in de voorgaande maanden, meer uit aan woninginrichting en huishoudelijke apparaten (CBS).[31]

2.4 Woningbouwsector

De bouw lijkt sinds enkele kwartalen op bijna alle fronten over het dieptepunt van de crisis heen te zijn (CBS).[32] Dit komt onder meer tot uiting in een stijging van de omzet bij bouwbedrijven.

[27] AEDES (2015); http://www.aedes.nl/binaries/downloads/energie-en-duurzaamheid/20150324-aedes-corporatiemonitor_energie-2014.pdf

[28] Staat van de Woningmarkt 2014 (“Voornemens woningcorporaties 2014-2018. Rapportage over de prospectieve informatie, dPi”), ABF, 2014 & Conceptrapportage DPI 2015-2019.

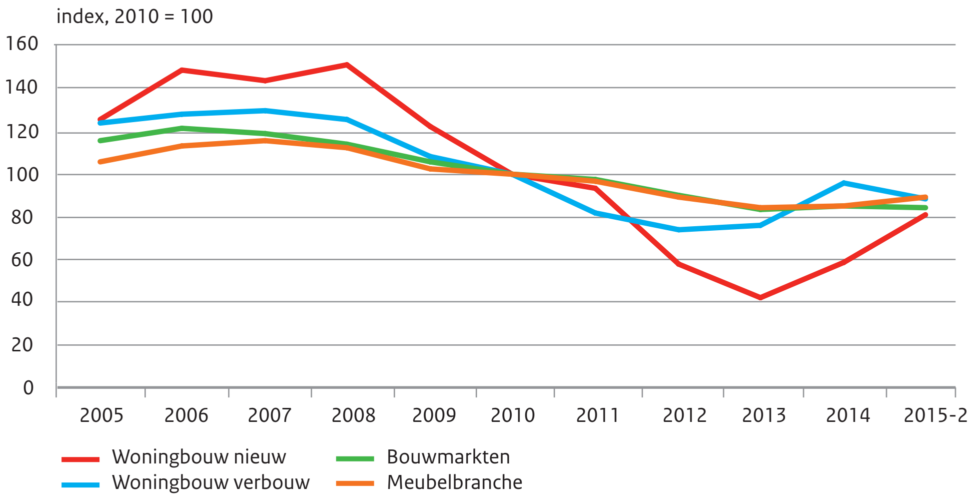
[29] RVO, Monitor Energiebesparing Gebouwde Omgeving 2013 (2014).

[30] RIGO, Stand koopwoningmarkt (2015).

[31] CBS, Conjunctuurbericht (31 augustus 2015): http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/dossiers/conjunctuur/publicaties/conjunctuurbericht/inhoud/beeld/archief/2015/2015-08-31-bk.htm

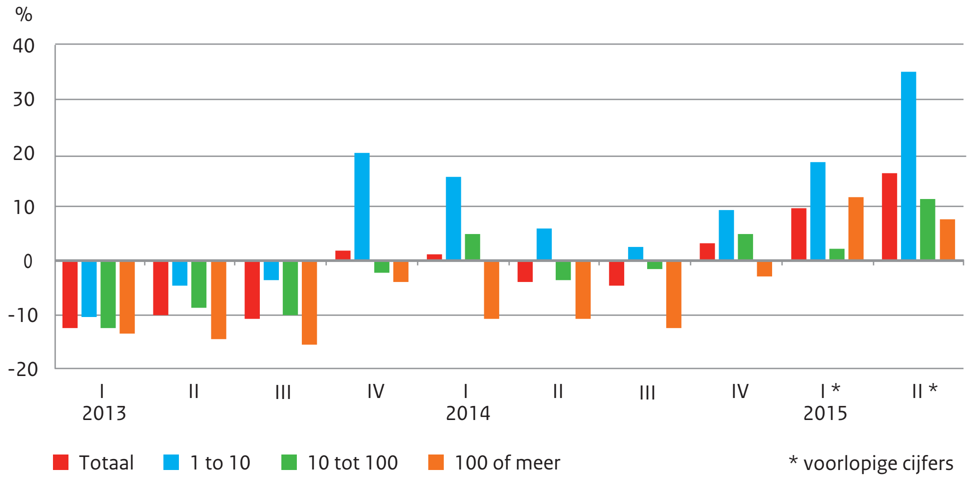
[32] CBS, Uit de bouwput (27 augustus 2015): http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bouwen-wonen/publicaties/artikelen/archief/2015/dne-artikel-uit-de-bouwput.htm

Figuur 2.3.2 *Ontwikkeling volume nieuwbouw woningen en woningverbouw, bouwmarkten en meubelbranche, 2005 – tweede kwartaal 2015*



Bron: CBS, bewerking RIGO, 2015

Figuur 2.4.1 *Omzetontwikkeling burgerlijke en utiliteitsbouw naar bedrijfsomvang (aantal werkzame personen) jaar-op-jaar mutatie (in procenten), 2013 - 2015 (kwartalen)*



Bron: CBS, 2015

Omzet

De bouw boekte in juni 2015 de grootste omzetstijging in 10 jaar. [33] Vooral afwerkingbedrijven als schilders, stukadoors en timmerbedrijven staken er bovenuit, met een gemiddelde omzetstijging van 37 procent. Over het tweede kwartaal van 2015 steeg de omzet van de burgerlijke- en utiliteitsbouw met 16,1 procent ten opzichte van het tweede kwartaal 2014 (figuur 2.4.1). De toename vond vooral plaats bij het kleinbedrijf (+35 procent). Bij de grote bedrijven (100 of meer werkzame personen) groeide de omzet met 7,5 procent. De omzet van de bouw lag in de eerste helft van 2015 nog wel 15 procent onder het niveau van het topjaar 2008.

Investeringen in de bouw

Vanaf 2013 is weer volop geïnvesteerd in met name woningbouw (figuur 2.4.2). Het volume van de investeringen nam in het tweede kwartaal in 2015 met ruim 30 procent toe ten opzichte van het tweede kwartaal in 2014 (CBS).[34] Dat is meer dan in het eerste kwartaal, toen de volumegroei ruim 21 procent bedroeg. [35]

[33] CBS, Persbericht (18 augustus 2015): http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bouwen-wonen/publicaties/artikelen/archief/2015/bouw-boekt-grootste-omzetstijging-in-tien-jaar.htm

[34] Investeringen in woningen betreffen investeringen in nieuwe woningen, verbouwingen, woningverbeteringen en de overdrachtskosten van bestaande woningen (CBS).

[35] CBS, Kwartaalmonitor Bouw, tweede kwartaal 2015 (2015).

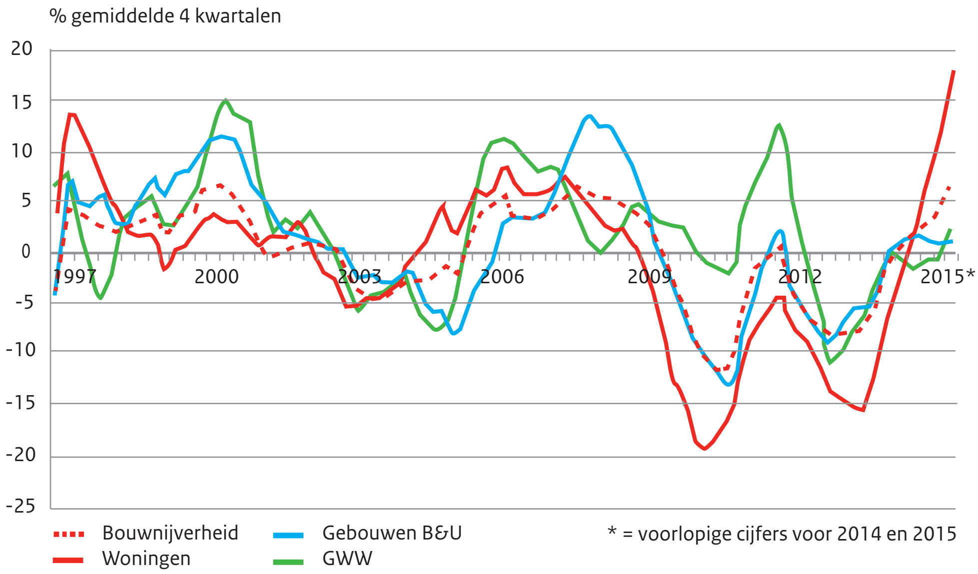
Bouwkosten

De bouwkosten zijn sterk beïnvloed door de crisis. Vanaf 2008 is sprake van een daling van de outputindex (figuur 2.4.3). In deze index worden naast de bouwkosten ook de algemene kosten en winst&risico van de bouwbedrijven meegenomen. Tegelijkertijd is de inputindex (de kosten van alle componenten die nodig zijn om een nieuwbouwwoning te realiseren) sinds 1995 continu gestegen.

Vacatures en banen

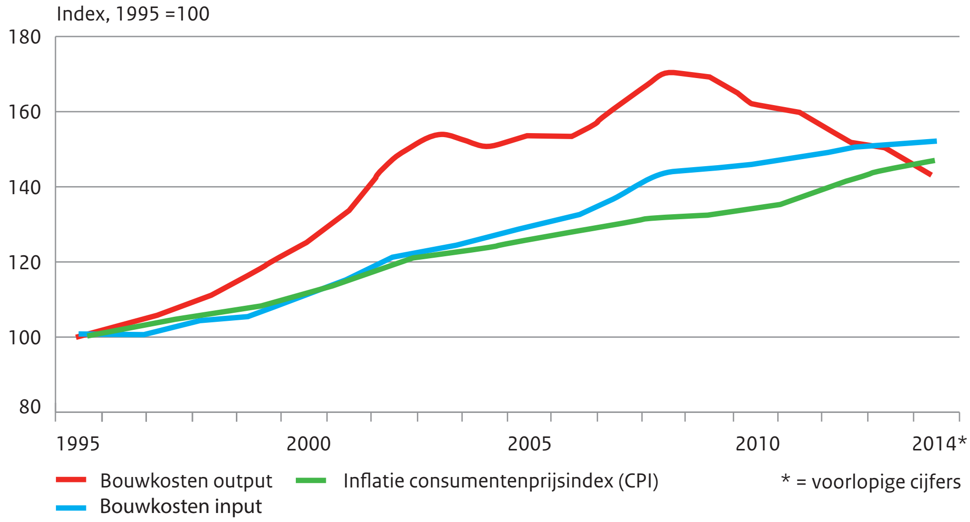
De ontwikkeling van het aantal vacatures geeft een indicatie van het aantal banen in de kwartalen daarna. Sinds begin 2013 stijgt het aantal vacatures in de bouw (figuur 2.4.4). Bouwproducenten verwachten dat het aantal vacatures in de bouw in de komende maanden verder zal toenemen (CBS). Het aantal banen neemt vooralsnog niet toe en daalt eerder: in het tweede kwartaal van 2015 met 2.000 tot 506.000. Het aantal banen van zelfstandigen (in meerderheid ZZP-ers) liep minder sterk terug dan het aantal banen van werknemers.

Figuur 2.4.2 *Ontwikkeling investeringen in de bouw, totaal en naar sector, 1997- tweede kwartaal 2015*



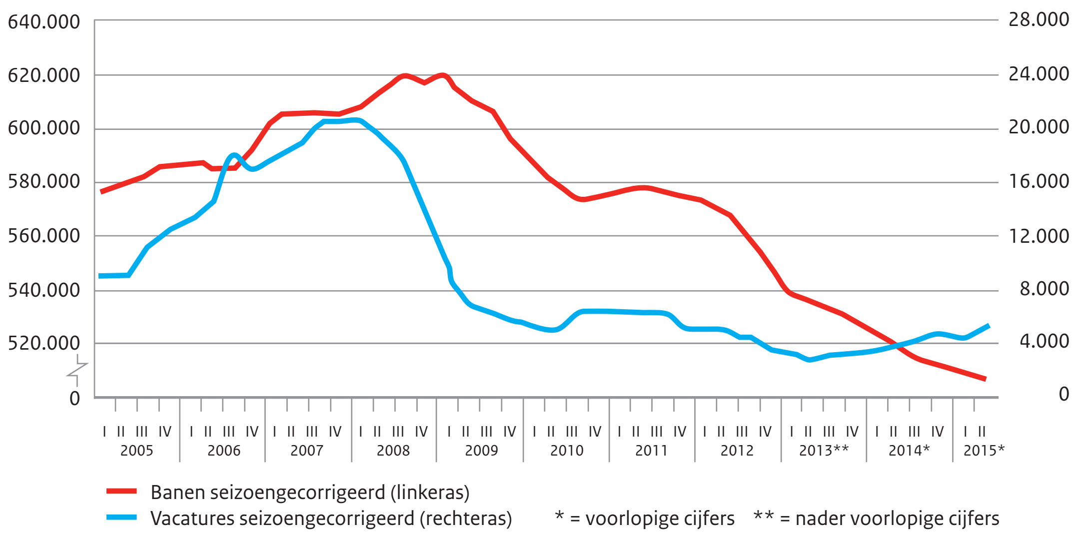
Bron: CBS, bewerking RIGO, 2015

Figuur 2.4.3 *Ontwikkeling van de bouwkosten, indexcijfers, 1995-2014*



Bron: CBS, bewerking RIGO, 2015

Figuur 2.4.4 *Aantal vacatures en banen in de bouw (seizoengecorrigeerd), 2005-tweede kwartaal 2015*



Bron: CBS, 2015

Hoofdstuk 3

Koopwoningmarkt

- De koopwoningmarkt laat in 2015 een breed herstel zien. Het aantal transacties nam toe tot 160.000. In de periode 2008-2013 nam het aantal transacties met circa 50 procent af.
- De transacties namen zowel bij starters als in het duurdere segment toe. Het gevolg: meer doorstroming.
- Ook de prijzen van koopwoningen zitten in de lift. In alle regio's en bij alle woningtypen stijgen dit jaar de prijzen: gemiddeld 1,7 procent in het eerste half jaar van 2015 en sinds het dieptepunt in 2013 met 5 procent.
- De macro hypotheekschuld nam in 2015 toe met 3 miljard euro. Het aantal hypotheken stijgt sterk, maar er wordt ook meer afgelost.
- De Loan to Value-ratio daalde naar 87, de Loan to Income-ratio van 3.8 naar 3.3. Er staan 165.000 huishoudens minder 'onder water'.
- De grondprijzen zijn gedurende de crisis gedaald, maar minder dan de woningprijzen. De daling van de grondprijzen bedroeg 10 à 12 procent.
- n de periode 2007-2013 is het volume gemeentelijke grondtransacties nieuwbouw particulieren met meer dan 60 procent gedaald.

Dit hoofdstuk beschrijft de belangrijkste ontwikkelingen op de koopwoningmarkt in 2015. In paragraaf 3.1 komt het aantal woningverkopen en de prijsontwikkeling aan de orde. Paragraaf 3.2 gaat in op regionale verschillen. Vervolgens staat in paragraaf 3.3 de hypotheekfinanciering centraal. Daarbij wordt onder meer ingegaan op de macro hypotheekschuld, de hypotheekrenteontwikkeling, de Loan to Value- en Loan to Income-ratio en de Nationale Hypotheek Garantie. In de laatste paragraaf wordt een beeld gegeven van de ontwikkeling van de grondprijzen voor woningbouw.

3.1 Transacties en prijzen

Nederland telt in 2015 ongeveer 7,6 miljoen woningen, waarvan ruim 4.2 miljoen koopwoningen. De gemiddelde (verkoop)prijs is 232.000 euro. De huizenmarkt komt steeds meer in beweging: het aantal transacties is sinds 2013 toegenomen (figuur 3.1.2.).

Het aantal transacties nam tussen 2008 en 2013 met 50 procent af, vooral door vraaguitval bij doorstromers in de koopsector. In 2013 trad een kentering op en steeg het aantal transacties weer. Dit herstel zet zich in 2015 voort. Ten opzichte van het dieptepunt in 2013 wordt het aantal transacties op basis van de realisaties in 2015 tot en met augustus voor heel 2015 geraamd op +60.000. De breedte van het herstel blijkt ook uit het feit dat de transacties zijn toegenomen bij alle woningtypen (figuur 3.1.1.)

Ook in het segment van de – duurdere – vrijstaande woningen vinden meer transacties plaats. De doorstroming neemt over de hele linie van de woningmarkt toe. Dit blijkt ook uit een stijging van het aandeel doorstromer binnen het totaal aantal kopers (figuur 3.1.3).

Prijsontwikkeling

De huizenprijs kende vanaf het begin van de crisis in 2008 een neerwaartse ontwikkeling. Daaraan is medio 2013 een einde gekomen. Vanaf medio 2013 stijgen de huizenprijzen. In 2015 zet de stijging van woningprijzen verder door, tot dusver gemiddeld met 1,7 procent. Vanaf 2013 zijn de prijzen inmiddels met 5 procent gestegen.

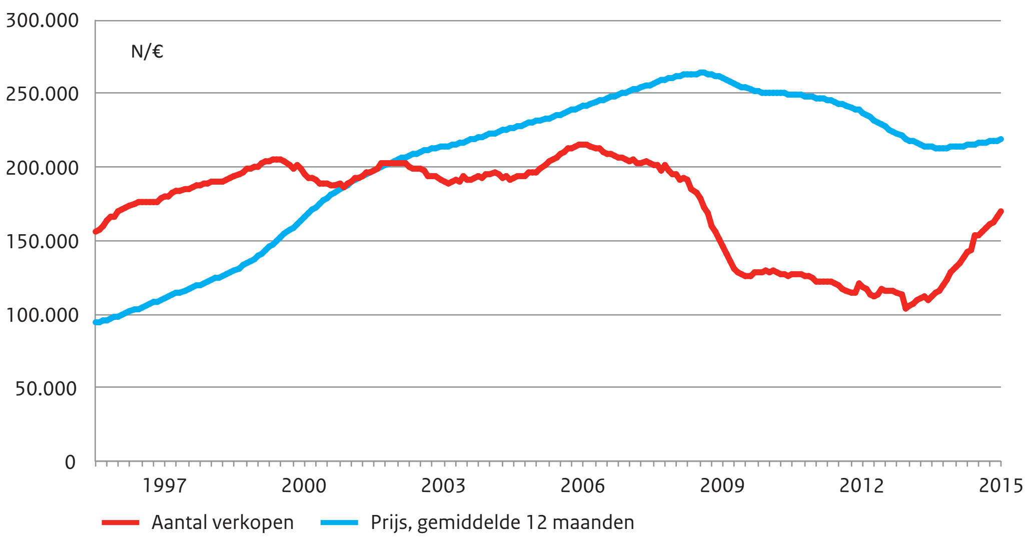
De prijsontwikkeling van de verschillende woningtypen laat een overeenkomstig patroon zien. Vrijstaande woningen zijn voor de crisis harder gestegen dan de andere woningen, maar ook harder in prijs gedaald in de crisis. Appartementen zijn na de crisis duurder dan de gemiddelde koopwoning. Dit klopt met het beeld dat de huizenprijzen in de stad sneller aantrekken dan daarbuiten.[36]

Internationaal perspectief

De ontwikkeling van de huizenprijs wijkt af van de ons omringende landen. Waar Nederland een relatief langdurige prijsdaling heeft meegemaakt, bleef de huizenprijsdaling in een aantal andere landen beperkt tot 2008-2009. Daarna volgde snel herstel. Na 2013 lieten de meeste landen hogere prijsstijgingen zien, vooral door het snellere economische herstel in die landen (RIGO). De systeemkenmerken van de woningmarkten spelen nauwelijks een rol. Zo ligt de hypotheekschuld in het Verenigd Koninkrijk, Denemarken en Nederland als percentage van het Bruto Binnenlands

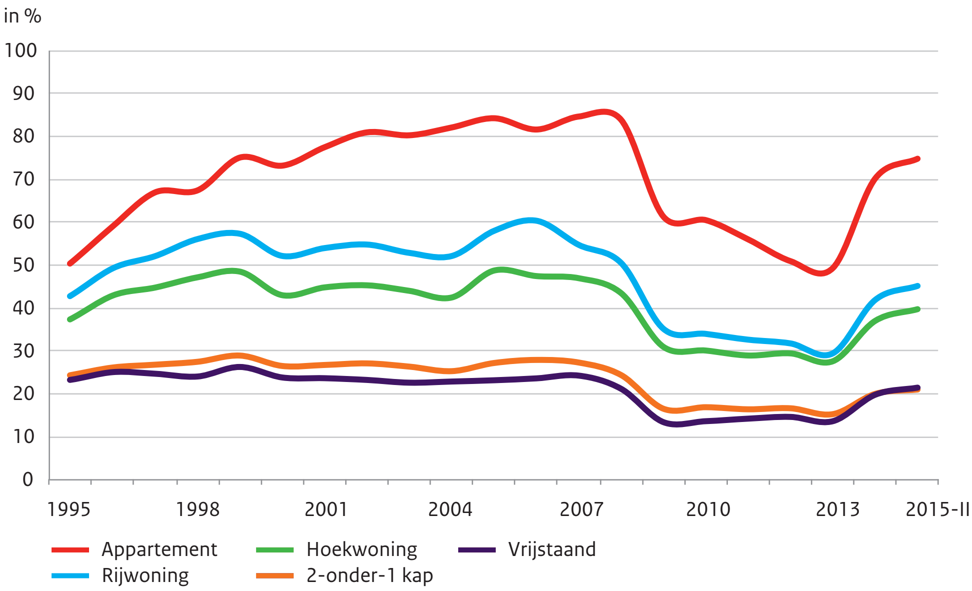
[36] RIGO, Stand Koopwoningmarkt (2015).

Figuur 3.1.1 *Ontwikkeling gemiddelde prijs en aantal transacties van bestaande koopwoningen, 1996 - 2015*



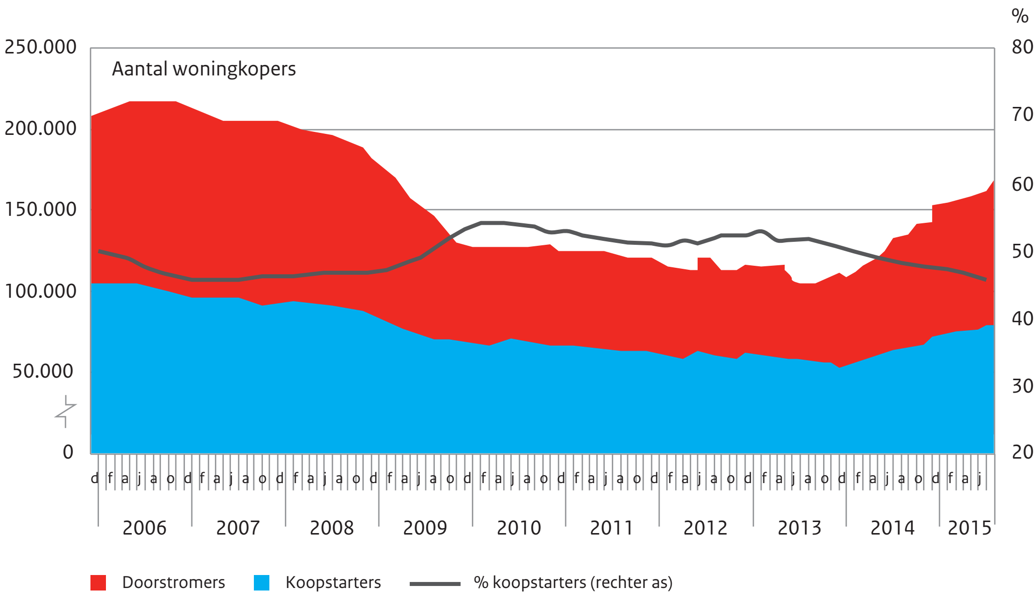
Bron: Kadaster, bewerking RIGO, 2015

Figuur 3.1.2. Ontwikkeling transacties naar woningtype, 1995-2015



Bron: CBS/Kadaster, bewerking RIGO, 2015

Figuur 3.1.3 De woningkopers opgedeeld in koopstarters en doorstromers, 2006- 2015



Bron: CBS/Kadaster, bewerking RIGO, 2015

Product hoog (80-100), maar in Frankrijk en Duitsland weer veel lager (figuur 3.1.4).

Verwachte prijsontwikkeling

Het is bijzonder lastig de huizenprijsontwikkeling voor de komende jaren in te schatten. Banken, rating agencies en de NVM verwachten dat de prijsontwikkeling doorzet (tabel 3.1.1). De meest recente ramingen zijn hoger dan eerdere ramingen en de woningmarkt lijkt dus te winnen aan positiviteit.

Onderliggende factoren aan deze ramingen zijn de aantrekkende economie, de lage rente en het toenemend consumentenvertrouwen. Toenemend consumentenvertrouwen is een belangrijke basis voor een toename van consumptie en dat zorgt weer voor economische groei. Ook de stabiliteit in het woningmarktbeleid en de betere werkgelegenheids- en inkomensvooruitzichten spelen mee.

In hoofdstuk 1 is al inzichtelijk gemaakt wat de woonconsumptie bijdraagt om dit vliegwiel te laten draaien.

3.2 Regionale verschillen

Binnen Nederland bestaan aanzienlijke regionale verschillen in woningprijsniveau en prijsontwikkeling. Oorzaken zijn verschillen in werkgelegenheid, inkomensontwikkeling en demografie.

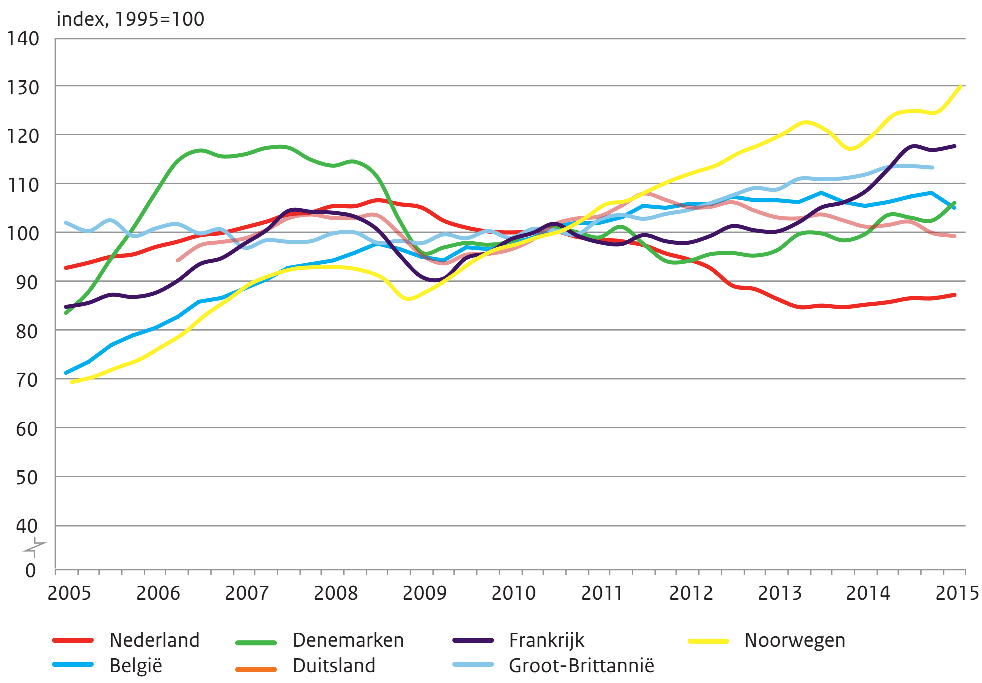
De gemiddelde woningprijs in het tweede kwartaal van 2015 was 232.000 euro (Kadaster). De spreiding is groot: in Noord-Oost Groningen 134.000 euro, in de regio Bunnik/Zeist 336.000 euro. Ook de prijsontwikkeling in de periode 2014-2015 laat een grote variatie zien (figuur 3.2.1). In deze cijfers is overigens geen rekening gehouden met verschuivingen in de samenstelling van het aanbod.

Over een langere periode bezien zijn de prijzen gemiddeld met 17,5 procent gedaald (figuur 3.2.2.). Het blijkt dat in alle regio's in Nederland prijsherstel is opgetreden, maar dat de mate van herstel wel regionale verschillen vertoont. De situatie in Amsterdam – waar de prijsdaling al grotendeels is teniet-gedaan – wijkt duidelijk af van de rest van Nederland.[37]

De krapte op de huizenmarkt is eveneens regionaal divers. Deze wordt gemeten door de vraag naar woningen te vergelijken met het beschikbare aanbod. Het blijkt dat gebieden met een gemiddelde prijsstijging niet altijd gekenmerkt worden door een krappe woningmarkt. De prijsstijging wordt dan veroorzaakt door een 'samenstellingseffect': er worden (weer) meer woningen uit het duurdere segment aangeboden. Vooral

[37] RIGO, Stand Koopwoningmarkt (2015).

Figuur 3.1.4 *Prijsontwikkeling koopwoningen in Nederland, België, Frankrijk,Duitsland, Denemarken, Noorwegen en het Verenigd Koninkrijk, 2005-2015*



Bron: Eurostat, bewerking RIGO, 2015

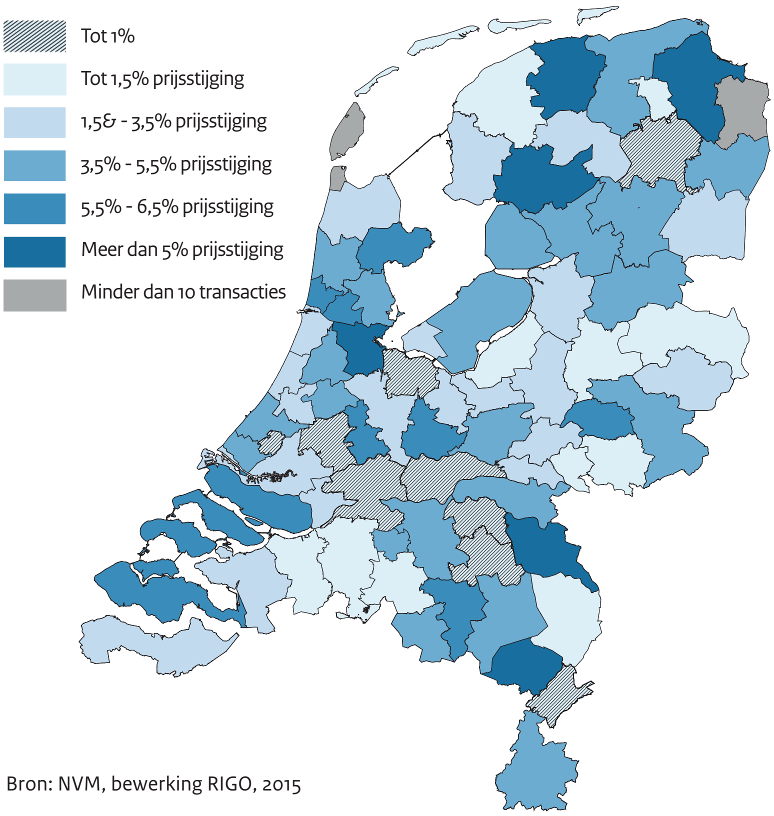
Tabel 3.1.1 *Verwachting huizenprijsontwikkeling (in %) 2015-2017*

Bron prognose	2015	2016	2017
Op basis van realisatie 1e helft 2015: 1,7	3,5	-	-
DNB december 2014	2,1	3,2	-
DNB juni 2015	2,3	3,7	4,2
ABN-AMRO december 2014	1	2	-
ABN-AMRO medio 2015	3	3	-
RABO bank begin 2015	1 tot 3	-	-
RABO bank medio 2015	2 tot 3,5	2,5 tot 4,5	-
ING	3	2	2
NVM	2,5 tot 3	-	-
S&P begin 2015	1,5	2,5	-
S&P medio 2015	3	-	-

Bron: RIGO, 2015

Figuur 3.2.1 *Prijsontwikkeling per regio, 2014-2015*

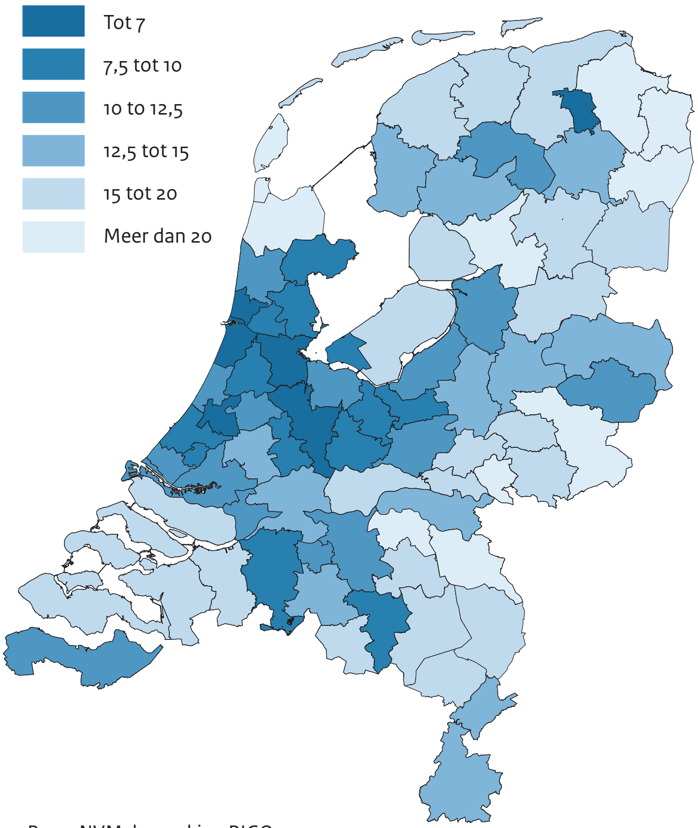
NVM 2009
Prijsontwikkeling t.o.v. vorig jaar



Bron: NVM, bewerking RIGO, 2015

Figuur 3.2.2 Verhouding woningvraag en beschikbaar aanbod per regio, 2015

NVM Krapte-indicator



Bron: NVM, bewerking RIGO, 2015

een aantal perifere gebieden kenmerkt zich door prijsstijgingen in combinatie met een niet erg krappe woningmarkt. Hier komen – vergeleken met vorig jaar – meer woningen uit het duurdere segment op de markt. Ook in deze gebieden neemt daarom de doorstroming naar duurdere woningen toe. In de Randstad wordt de prijsstijging wel gedreven door de krappe woningmarkt en minder door een verandering van het huizenaanbod. De woningverkopen trekken vooral aan in de Noordvleugel van de Randstad, uitwaaierend naar Overijssel en de regio Eindhoven.

3.3 Hypotheken

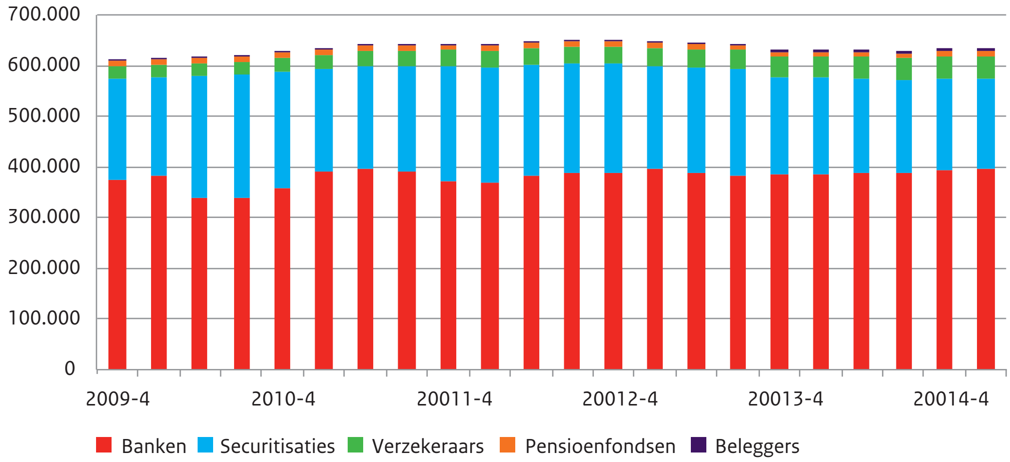
In 2014 daalde de macro hypotheekschuld met 21 miljard euro ten opzichte van de piek in 2012. Door het aantrekken van de woningmarkt nam in 2015 de hypotheekverstrekking door banken en andere financiële instellingen weer toe: ten opzichte van 2014 met 3 miljard (eerste kwartaal). De macrohypotheekschuld bedraagt in 2015 95 procent van het Bruto Binnenlands Product (2012: 111 procent).

Uit figuur 3.3.1 blijkt dat het deel van de hypotheken dat via 'securitisaties' (bundeling en doorverkoop) wordt gefinancierd sinds 2009/2010 is gedaald.

Het aantal hypotheekaanvragen steeg in 2015 sterk en harder dan de woningverkopen. Een deel van de aanvragen bestond uit oversluitingen (figuur 3.3.2).

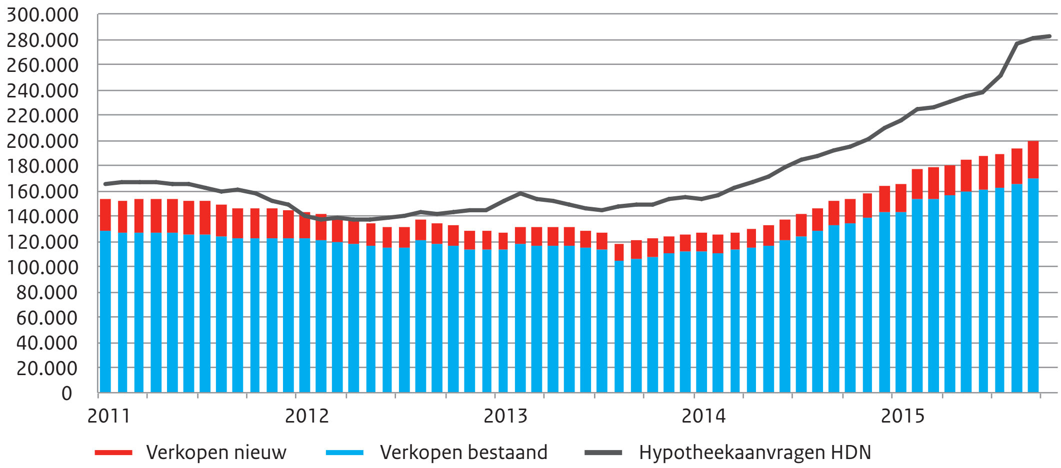
De hypotheekschuld groeit de komende jaren naar verwachting minder hard. Door een aantrekkende woningmarkt zullen de huizenprijzen stijgen en neemt de hypotheekschuld toe. Daar staat een toename van het aandeel annuïtaire hypotheken tegenover. Deze leningen met een verplichte aflossing hebben inmiddels een marktaandeel van 70 procent in nieuwe hypotheekaanvragen. Ook de vrijval van spaartegoeden (gekoppeld aan spaarhypotheken) drukt de komende jaren de hypotheekschuld. Deze wordt geraamd op 30 miljard euro (DNB).

Figuur 3.3.1 Ontwikkeling Macro hypotheekschuld, 2009-2015



Bron: DNB, bewerking RIGO, 2015

Figuur 3.3.2 Ontwikkeling aangevraagde hypotheken en woningverkopen, 2011-2015



Bron: Kadaster, NVB, HDN, bewerking RIGO, 2015

Ontwikkeling rente

De hypotheekrente voor 5 tot en met 10 jaar vast is gedaald tot onder de 3 procent (figuur 3.3.3). De rente op staatsleningen daalde sterker, waardoor de spread toenam tot ongeveer 2 procent.

In 2015 wordt de spread weer kleiner, door de stijging van de rente op staatsleningen en het gelijk blijven van de hypotheekrente. Dit kan erop wijzen dat de marge die een hypotheekverstrekker aanhoudt voor niet-risico gerelateerde kosten en winst gemiddeld is gedaald. De toegenomen concurrentie op de hypotheekmarkt speelt hier mogelijk een rol. Dit jaar zijn meer (ook buitenlandse) partijen toegetreden tot de hypotheekmarkt. Ook opereren bestaande partijen, vooral verzekeraars, actiever.

Leencapaciteit

Voor de vraag naar woningen is ook de zogenaamde leencapaciteit van belang: het bedrag dat huishoudens bij financiële instellingen kunnen lenen. Na de financiële crisis worden striktere grenzen gesteld (figuur 3.3.4).

De leencapaciteit is afgenomen ten opzichte van 2010. Dat is ook logisch want de leencapaciteit is gebaseerd op de financieringslastpercentages, die aangeven welk deel van het inkomen aan hypotheeklasten besteed mag worden zodat er genoeg overblijft voor de dagelijkse kosten van levensonderhoud. Aangezien de kosten van levensonderhoud stijgen, worden de financieringslastpercentages hier elk jaar op aangepast. Daar staat tegenover dat het inkomen in het algemeen in de tijd toeneemt, dat de rente verder omlaag is gegaan en de huizen in prijs zijn gedaald. Per saldo is de betaalbaarheid van koopwoningen daarom toegenomen.

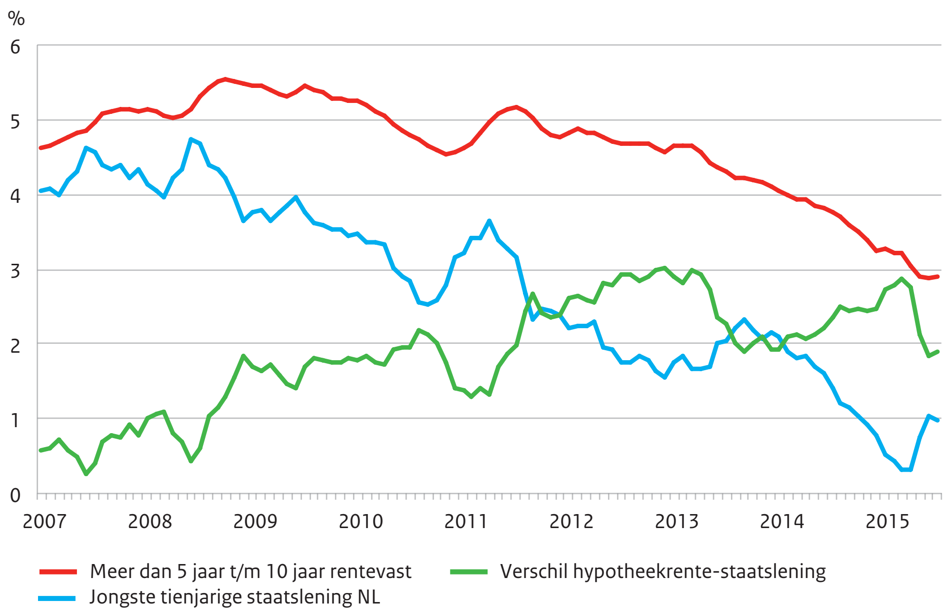
De Loan to Value-ratio (LTV) van nieuw verstrekte hypotheken brengt de verhouding van hypotheeklening en de marktwaarde van de woning tot uitdrukking. Deze laat vanaf de laatste kwartalen van 2013 een daling zien richting 85 procent (figuur 3.3.5). Mogelijk komen meer doorstromers en oversluiters op de markt. Zij hebben over het algemeen een eigen woningreserve, in tegenstelling tot starters.

Omdat de huizenprijzen ten opzichte van 2008 gedaald zijn, kampen veel woningeigenaren nog steeds met een scheve verhouding tussen lening en woningwaarde. Wanneer de woningwaarde lager is dan de lening staat de woning ‘onder water’. In 2014 betrof dit naar schatting 1,07 miljoen huishoudens. Het raakt vooral huishoudens die tussen 2000 en 2008 een huis hebben gekocht.[38] Dit aantal daalt in 2015 naar schatting met 165.000. Nu de huizenprijzen weer stijgen en er (meer) wordt afgelost, zet deze trend door. Bij een gemiddelde prijsstijging van 2 procent per jaar staat in 2025 nog 3 procent van de huishoudens onder water, terwijl dat percentage nu 25 procent bedraagt (tabel 3.3.1).

Een aantal huishoudens heeft zowel een hoge Loan to Income-ratio (>4) als een hoge Loan to Value. Deze groep loopt het risico de lasten niet meer te kunnen dragen. Bij

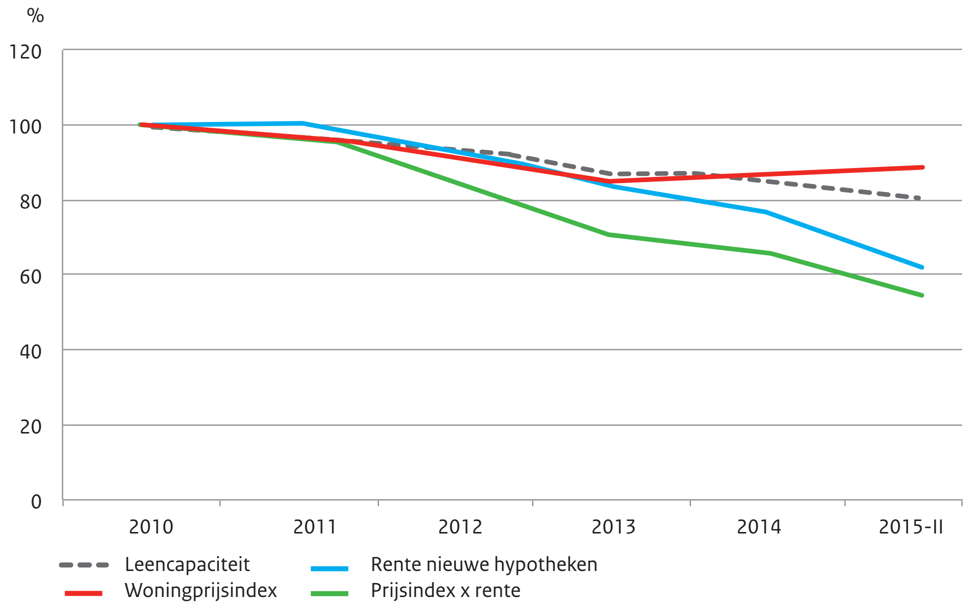
[38] Rabobank, 2015.

Figuur 3.3.3 *Ontwikkeling rente staatsleningen en hypotheekrente, 2007-2015*



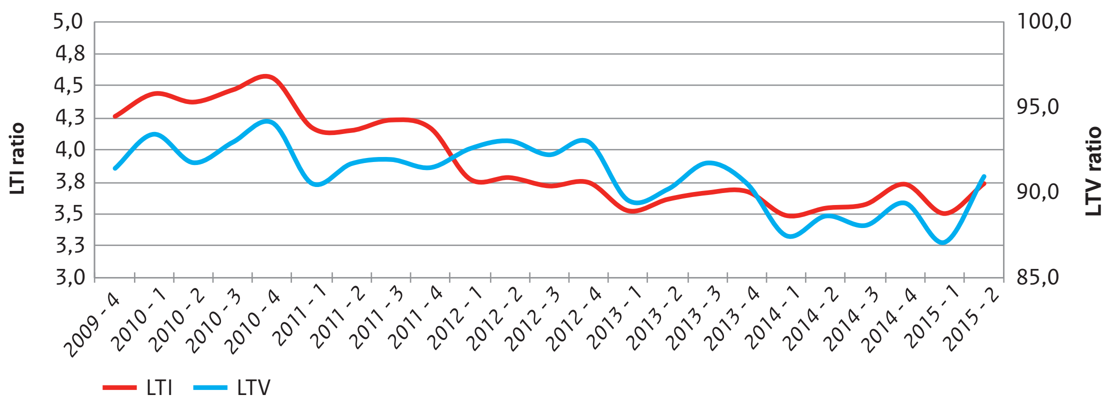
Bron: DNB, bewerking RIGO, 2015

Figuur 3.3.4 *Ontwikkeling leencapaciteit, woningprijzen en rente, 2010-2015*



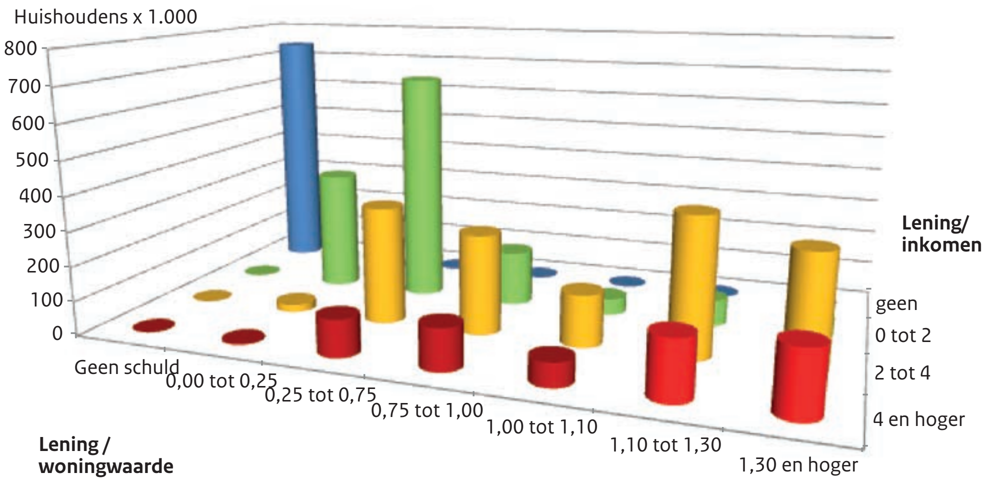
Bron: Nibud/NVB, CBS/Kadaster, DNB, bewerking RIGO, 2015

Figuur 3.3.5 *Ontwikkeling LTI en LTV, 2009-2015-I*



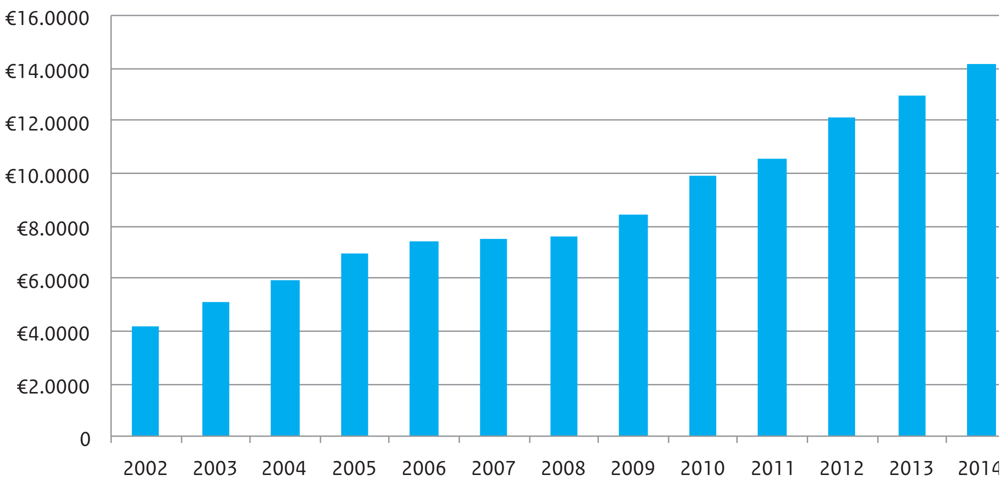
Bron: ECW-monitor, 2015

Figuur 3.3.6 *Huishoudens naar Loan to Value en Loan to Income, 2015*



Bron: CBS, bewerking RIGO, 2015

Figuur 3.3.7 *Ontwikkeling NHG garanties, 2002-2014*



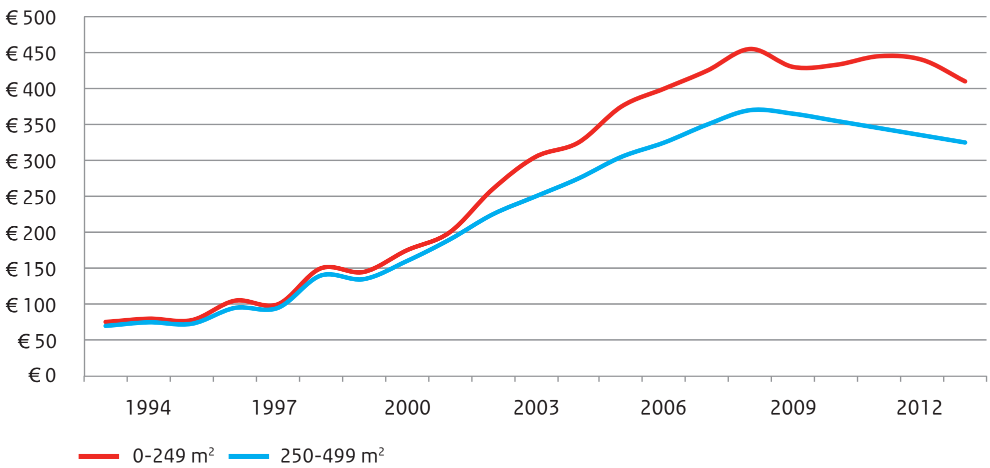
Bron: NHG, DNB, bewerking RIGO, 2015

Tabel 3.3.1 *Aantal huishoudens met onderwaarde, basisscenario*

Stand eerste kwartaal	Aantal hh x 1000	Percentage
2014	1072	29%
2015	906	25%
2016	767	21%
2017	633	17%
2018	508	14%
2019	410	11%
2020	321	9%
2021	259	7%
2022	207	6%
2023	170	5%
2024	145	4%
2025	120	3%

Bron: Rabobank, 2015

Figuur 3.4.1 *Grondprijzen nieuwbouw particulieren, 1993-2013*



Bron: Kadaster, bewerking RIGO, 2015

een (gedwongen) verkoop blijven zij met een restschuld achter. Het betreft ongeveer 8 procent van de huishoudens met een koopwoning. In het algemeen is een potentiële restschuld een rem om te verhuizen. Feitelijk is het wel mogelijk; banken hebben 3.000 hypothecaire leningen zonder onderpand verstrekt (stand juli 2015). Tegenover de restschuld staat geen onderpand (figuur 3.3.6).

De hogere Loan to Value-ratio komt vooral voor in goedkopere segment van de woningmarkt. In het hogere segment gaat het veelal om doorstroming; deze huizenkopers moeten de eigen woningreserve gebruiken bij de aankoop van de woning.[39]

Nationale Hypotheek Garantie

Het bedrag aan Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is sinds 2002 steeds toegenomen (figuur 3.3.7). Eind 2014 waren er 930.000 woningen met NHG. Het aandeel gedwongen verkopen nam sinds de crisis toe maar bleef qua omvang beperkt. In de periode 2006-2015 zijn iets meer dan 21.000 woningen gedwongen verkocht. In 2006 ging het om een paar honderd gevallen, in 2014 om 4.800. In de eerste zes maanden van 2015 liep het aantal gedwongen verkopen nog iets op, maar de verliezen op deze verkopen nemen af door de stijging van de huizenprijzen.

3.4 Grondprijzen

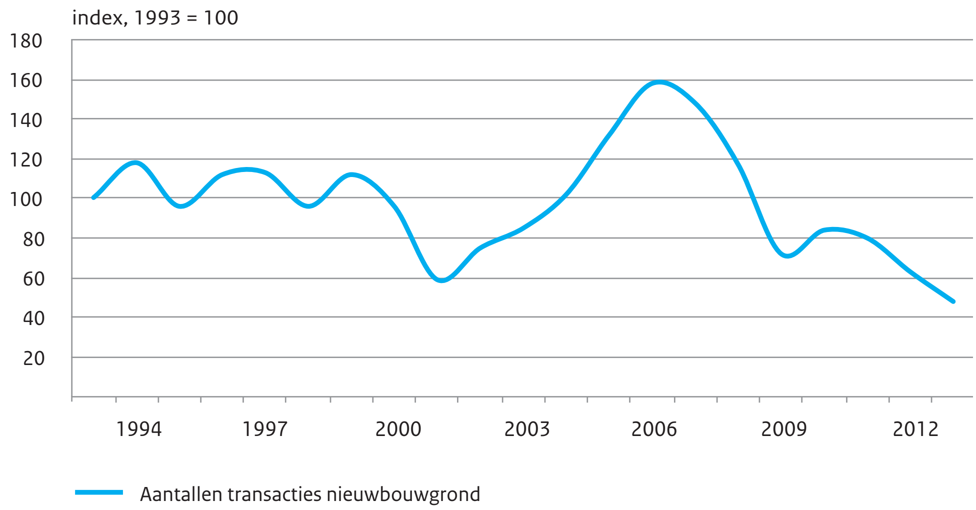
Het aanbod en de prijs van beschikbare bouwgrond bepalen mede wat gebouwd wordt en hoeveel. De prijsvorming op de grondmarkt is niet transparant, door diverse oorzaken. De prijsvorming vindt op lokaal niveau plaats, niet alle gemeenten publiceren grondprijzen en er worden verschillende prijsbepalingsmethodes gehanteerd. Bovendien is de markt sterk gesegmenteerd: er gelden aparte prijzen voor koopwoningbouw, sociale huur, kavels voor zelfbouw en vrije sector huur. Ook het 'product' kan verschillen: ruwe bouwgrond of bouwrijpe grond. Het is dus lastig 'de' grondprijs te bepalen. Gemeenten hanteren bij woningbouw vaak de residuele grondwaarderingsmethode of de quote benadering. De grondprijs hangt daarbij samen met de marktwaarde van de woning, inclusief de ondergrond. Voor sociale huurwoningen hanteren gemeenten vaak een lagere (vaste) grondprijs. Gemeenten zijn overigens verplicht (op basis van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten) hun grondbeleid toe te lichten in de begroting- en jaar verantwoording.

Uit alle gemeentelijke grondprijstransacties voor nieuwbouw aan particulieren in de periode 1993-2013 blijkt dat de prijs per m² na de crisis is gedaald, maar niet zo sterk als de woningprijzen. Voor de crisis was sprake van een stijging (figuur 3.4.1).

De crisis leidde op de grondmarkt vooral tot een krimpend volume aan verkopen. Het aantal transacties nam in de periode 2007-2013 met 60 procent af: van 60.000 transacties in 2007 naar bijna 20.000 transacties in 2013. De vraag naar grond voor nieuwbouw is sterk teruggelopen. Door de aantrekkende woningmarkt gaat deze weer stijgen, is de verwachting.

[39] RIGO, Stand Koopwoningmarkt (2015).

Figuur 3.4.2 *Ontwikkeling index aantallen transacties nieuwbouwgrond*



Bron: Kasdaster, 2013

Hoofdstuk 4
Betaalbaarheid

- Huurders en eigenaren-bewoners kenden in de periode 2007-2014 per saldo een substantiële inkomensdaling van respectievelijk 10,7 en 9,3 procent. Sinds 2013 vlakt de daling af en wordt het beeld gunstiger.
- In de periode 2009-2012 nam de netto huurquote met 2,1 procentpunt toe, tot 23,5 procent, als gevolg van huurontwikkeling en inkomensdaling. De verwachting is dat de huurquote-ontwikkeling in de periode 2012-2015 van een ongeveer vergelijkbaar niveau is als in de periode 2009-2012.
- De netto koopquote nam in de periode tussen 2009 en 2012 toe met 1 procentpunt, tot 22,2 procent, vooral door toegenomen hypotheeklasten en inkomensdaling.
- De netto huur- en koopquoten lagen in 2012 dus op een vergelijkbaar niveau. De quoten wijken af van eerdere cijfers, omdat rekening is gehouden met uitgaven van eigenaren-bewoners voor onderhoud en woningverbetering. Ook hebben de analyses betrekking op huishoudens met inkomen vanaf het sociaal minimum.
- In 2015 was de huurstijging in de gereguleerde sector lager dan in de periode 2012-2014, als gevolg van lagere inflatie, minder reguliere huurstijging en minder harmonisatie. Corporaties vroegen lagere huren en pasten lagere huurstijgingen toe dan particuliere verhuurders.
- In de huursector hebben alleenstaanden, jongeren tot 25 jaar en ouderen vanaf 65 jaar bovengemiddelde quoten; paren tussen 25 en 65 jaar hebben benedengemiddelde quoten. De oorzaak ligt in inkomensverschillen.
- In de koopsector hebben alleenstaanden en jongeren tot 25 jaar relatief hoge quoten. Paren en ouderen hebben relatief lage quoten. Dit wordt veroorzaakt door inkomensverschillen en de hypothecaire financiering, waarvan de lasten meestal in de loop der tijd dalen.
- Onder huurders met hoge quoten blijken de hoge woonlasten veelal het gevolg van een, vaak onverwachte, inkomensdaling sinds het betrekken van de woning, en van het feit dat men niet op het bestaande kwaliteitsniveau wil inleveren.
- De regionale verschillen in de netto huur- en koopquoten zijn beperkt, de verschillen tussen de provincies bedragen hooguit enkele procentpunten. Ook de huurprijzen verschillen niet sterk per provincie. De koopprijzen verschillen wel sterk en hangen nauw samen met de inkomens.
- Uitgaande van Nibud-richtlijnen had 9 procent van de huishoudens een betaalrisico: 15 procent van de huurders en 5 procent van de eigenaren-bewoners. Betaalrisico's komen vooral voor onder lagere inkomens en bij alleenstaanden, eenoudergezinnen en niet-gezinshuishoudens. Deze groepen zijn sterker vertegenwoordigd in de huursector dan in de koopsector.

Dit hoofdstuk gaat in op de betaalbaarheid van het wonen. Dit wordt benaderd vanuit de huur- en koopquoten. Daarnaast wordt ingegaan op de betaalrisico's van huurders en kopers. In de verschillende paragrafen wordt achtereenvolgens ingegaan de inkomensontwikkeling, de woonlasten van huurders, de woonlasten van eigenaren-bewoners, een vergelijking van de woonlasten van huurders en eigenaren-bewoners, en betaalrisico's van huurders en eigenaren-bewoners.

In dit hoofdstuk worden, anders dan voorheen, in het woonlastenbeeld alleen huishoudens meegenomen met een inkomen vanaf 90 procent van het sociaal minimum. Huishoudens met een inkomen onder het sociaal minimum kennen een bijzondere inkomenssituatie, die een onvolledig beeld geeft van hun financiële mogelijkheden. Het gaat bijvoorbeeld om ZZP-ers, studenten en personen die gedurende het jaar voor het eerst zijn gaan werken. Verder worden, anders dan voorheen, de uitgaven voor onderhoud en woningverbetering van eigenaren-bewoners meegenomen in het woonlastenbeeld. Deze uitgaven zijn berekend met gegevens uit de Energiemodule 2013 van het WoON. Door deze aanpassingen wijken de woonlasten af van die in de Staat van de Woningmarkt 2014. In de bijlagen wordt nader ingegaan op de berekenwijze en de gevolgen voor de uitkomsten.

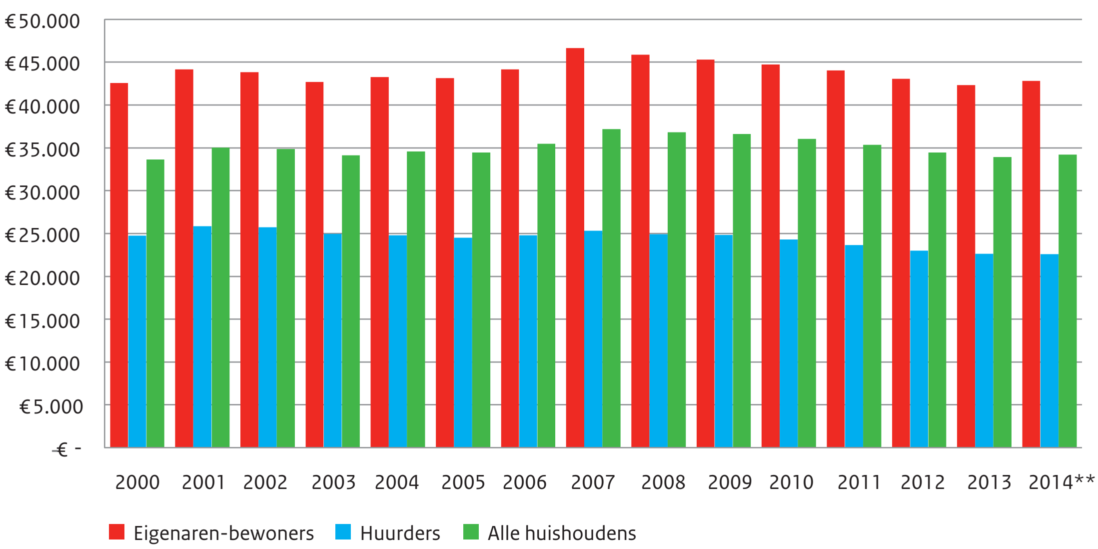
4.1 Inkomens

Tussen 2007 en 2014 daalde het gemiddeld (reëel) besteedbaar huishoudinkomen per saldo met ongeveer 9 procent (figuur 4.1.1). Voor huurders was de daling 10,7 procent, voor eigenaren-bewoners 9,3 procent. Vanaf 2013 is het beeld positiever. In dat jaar nam de snelheid waarmee de inkomens daalden voor het eerst in vijf jaar af. Het gemiddeld inkomen bedroeg in 2013 33.947 euro, voor 2014 wordt dit geschat op 34.200 euro. Dat zou de eerste gemiddelde inkomensstijging sinds 2007 betekenen.

Het gemiddeld besteedbaar inkomen van huurders bedroeg in 2013 22.624 euro, tegen 42.319 euro voor eigenaren-bewoners. Voor 2014 worden de gemiddelden voor huurders en eigenaren-bewoners geschat op respectievelijk 22.600 euro en 42.800 euro. Dit betekent voor huurders een zeer kleine inkomensdaling, voor eigenaren-bewoners een lichte stijging.

Het gemiddeld besteedbaar inkomen van eigenaren-bewoners lag ongeveer 20.000 euro hoger dan in de huursector. De achtergrond hiervan is dat in de (geregu-leerde) huursector groepen met relatief lage inkomens zijn oververtegenwoordigd. Het gaat vooral om alleenstaanden, eenoudergezinnen en gepensioneerden. De sociale woningbouw in de huursector heeft dan ook als oogmerk huisvesting te bieden aan lagere inkomens. In de koopsector domineren midden en hogere inkomens, waaronder relatief veel paren en gezinnen met kinderen.

Figuur 4.1.1 *Inkomensontwikkeling huishoudens, 2000-2014**



Bron: CBS, bewerking ABF, 2015
* Prijspeil 2014
** Cijfers 2014 onder voorbehoud

Tabel 4.2.1 *Woonlastenontwikkeling huurders (euro), 2009-2012*

	2009	2012
Kale huur per maand	435	481
Basishuur per maand*	445	493
Huurtoeslag per maand**	55	65
Netto huur per maand	390	428
Bijkomende woonuitgaven per maand	174	176
Totale woonuitgaven per maand	565	604
Netto besteedbaar inkomen	24.300	24.200
Netto huurquote (%)	21,4	23,5
Netto woonquote (%)	31,5	33,7

Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015
* De basishuur bestaat uit de kale huur plus de subsidiabele servciekosten
** Gemiddeld over alle huurders, ook huurders zonder huurtoeslag
*** De huur- en woonquote zijn gemiddelden van de quotes van individuele huishoudens en betreffen dus microdata

Tabel 4.2.2 *Huurontwikkeling in de gereguleerde voorraad (procenten), 2011-2015*

	2011	2012	2013	2014	2015
Huurstijging exclusief harmonisatie					
Corporaties	1,3	2,2	4,2	4,0	1,9
Commerciële verhuurders	1,4	2,1	3,7	3,5	2,4
Totale gereguleerde voorraad	1,3	2,2	4,1	3,9	2,0
Huurstijging inclusief harmonisatie					
Corporaties	1,9	3,4	5,1	4,9	2,8
Commerciële verhuurders	1,6	3,4	4,6	4,1	3,0
Totale gereguleerde voorraad	1,8	3,4	5,0	4,8	2,8

Bron: CBS-Huurenquete, bewerking Companen, 2015

Tabel 4.2.3 *Huurontwikkeling in de gereguleerde huursector exclusief harmonisatie naar verhuurdercategorie en inkomensgroep (procenten), 2015*

Inkomen	Corporaties	Commerciële verhuurders	Totaal	Maximale mogelijke huurstijging
Tot 34.229 euro	1,6	2,2	1,7	2,5
34.229-43.786 euro	2,1	2,4	2,2	3
Vanaf 43.786 euro	3,6	3,4	3,5	5
Totaal	1,9	2,4	2	

Bron: CBS-Huurenquete, bewerking Companen, 2015
* Grenzen inkomensgroepen conform regeling inkomensafhankelijk huurbeleid
** De maximaal mogelijke huurstijging is inclusief 1% inflatie

4.2 Woonlasten in de huursector

Algemeen beeld

De gemiddelde netto huurquote bedroeg in 2012 23,5 procent (tabel 4.2.1). Tussen 2009 en 2012 nam de netto huurquote toe met 2,1 procentpunt. De huren stegen en het reëel besteedbaar inkomen van huurders daalde licht. De netto huuruitgaven stegen in deze drie jaren in totaal met 38 euro. De gemiddelde kale maandhuur bedroeg in 2012 481 euro. Na verrekening van de huurtoeslag bedroeg de netto huur per maand, gemiddeld over alle huurders, 428 euro. De bijkomende lasten voor huurders namen tussen 2009 en 2012 gemiddeld met 2 euro toe.

Huurontwikkeling in de gereguleerde huursector

In 2013 en 2014 stegen de huren met respectievelijk 4,1 en 3,9 procent, exclusief harmonisatie (tabel 4.2.2). In 2015 kwam deze huurstijging uit op 2,0 procent. Het effect van harmonisatie bedroeg in 2013 en 2014 0,9 procent per jaar, in 2015 0,8 procent. De lagere huurstijging hangt vooral samen met een lagere inflatie dan in voorgaande jaren. Daarnaast zijn de reguliere huurstijgingen en de huurstijgingen als gevolg van harmonisatie lager dan in voorgaande jaren.

In 2015 was de huurstijging (inclusief harmonisatie) bij commerciële verhuurders hoger dan bij corporaties, namelijk 3,0 versus 2,8 procent. Dit is vooral het gevolg van een hogere reguliere huurstijging bij commerciële verhuurders. Anderzijds hebben corporaties in 2015 meer gebruik gemaakt van huurharmonisatie dan commerciële verhuurders. Het harmonisatie-effect bedroeg 0,9 procent bij corporaties, versus 0,6 procent bij particuliere verhuurders.

In tabellen 4.2.3 en 4.2.4 wordt de huurontwikkeling in 2015 nader onder de loep genomen. In lijn met het inkomensafhankelijk huurbeleid zijn de maximale huurverhogingen in 2015 gedifferentieerd naar inkomensgroep (tabel 4.2.3). Voor de laagste twee inkomensgroepen lag de feitelijke totale huurstijging op respectievelijk 1,7 en 2,2 procent. Voor de hoogste inkomensgroep kwam de huurstijging uit op 3,5 procent. De door corporaties toegepaste huurstijging voor de lagere twee inkomensgroepen lag lager dan de huurstijging van de commerciële verhuurders voor deze groepen. Voor de hoogste inkomensgroep hanteerden corporaties juist een iets hogere huurstijging. In alle gevallen lag de feitelijke huurstijging onder de maximaal mogelijke huurstijging.

De gemiddelde kale maandhuur in de gereguleerde huursector bedroeg in 2015 516 euro (tabel 4.2.4). Voor alle inkomensgroepen van het huurbeleid rekenden corporaties een lagere huur dan commerciële verhuurders. Gemiddeld brachten corporaties een 7 procent lagere huur in rekening. Voor zowel corporaties als commerciële verhuurders lopen de gevraagde huren op naarmate het inkomen toeneemt.

Van de huishoudens met een belastbaar inkomen tot 34.085 euro, woont 58 procent in een huurwoning van een corporatie, 17 procent in de particuliere huur en 25 procent in een koopwoning. De allerlaagste inkomens, de onderste 20 procent van de inkomensverdeling, huren relatief vaak een woning van een particuliere verhuurder; het gaat ombijna een kwart van deze inkomensgroep.[40] Dit aandeel nam tussen 2009 en 2012 toe.[41]

[40] Het betreft 1,5 miljoen huishoudens tot 18.300 euro belastbaar inkomen, waarvan 1,2 miljoen in een huurwoning woont.

[41] De laagste inkomens in de huursector, Companen, 2014, op basis van WoON 2012.

Tabel 4.2.4 *Kale maandhuur in de gereguleerde huursector naar verhuurdercategorie en inkomensgroep (euro), 1 juli 2015*

Inkomen	Totaal	tot 34.085	34.085-43.602	vanaf 43.602
Corporaties	510	499	523	559
Commerciële verhuurders	548	538	569	599
Gereguleerde huursector	516	504	530	568

Bron: CBS-Huurenquete, bewerking Companen, 2015
* De gemiddelden in tabel 4.2.4 zijn gebaseerd op de CBS-huurenquete en wijken af van de gemiddelden op basis van het WoON, zoals opgenomen in tabel 4.2.1

Tabel 4.2.5 Gevraagde huurprijzen in de gereguleerde sector als percentage van de maximaal maximale huurprijs naar type verhuurder (procenten), 2011-2015

	2011	2012	2013	2014	2015
Toegelaten instellingen	69	67	67	69	71
Commerciële verhuurders	80	78	80	83	83
Totaal	70	68	69	70	72
Gemiddelde feitelijke huur	€ 444	€ 457	€ 480	€ 503	€ 512

Bron: CBS-Huurenquete, bewerking Companen, 2015

Tabel 4.2.6 Aandeel verhuurde woningen naar afstandsklasse tussen gevraagde huurprijs en maximale huurprijs (procenten), 2015

Type verhuurder	Afstand feitelijke huur- maximale huur	Inkomen: Laag	Midden	Hoog	Totaal
Toegelaten instellingen	meer dan 80%	21	19	22	22
	70% - 80%	26	24	25	26
	50% - 70%	49	53	50	49
	tot en met 49%	3	4	3	3
	totaal	**100**	**100**	**100**	**100**
Commerciële verhuurders	meer dan 80%	50	53	52	53
	70% - 80%	23	25	30	23
	50% - 70%	26	22	15	22
	tot en met 49%	1	0	3	2
	totaal	**100**	**100**	**100**	**100**
Totale voorraad	meer dan 80%	24	23	27	26
	70% - 80%	26	24	26	25
	50% - 70%	47	49	44	46
	tot en met 49%	3	4	3	3
	totaal	**100**	**100**	**100**	**100**

Bron: CBS-Huurenquête, bewerking Companen, 2015

Er is een duidelijk verschil in het profiel van de huurder met een laag inkomen van een corporatiewoning of een particuliere huurwoning. Bij corporatiehuurders gaat het vooral om mensen met pensioen of een uitkering, bij particuliere huurders vooral om mensen met inkomen uit tegenwoordige arbeid (loondienst of zelfstandig). Huurders van een particuliere huurwoning geven een groter deel van hun inkomen aan woonlasten uit, hoewel het in de particuliere sector vaker om onzelfstandige woningen gaat.

Feitelijk gevraagde huur ten opzichte van maximale huur

Verhuurders van gereguleerde huurwoningen (zowel corporaties als commerciële verhuurders) moeten zich houden aan de maximale huurprijs. Gemiddeld is de afstand tussen de feitelijk gevraagde huur en de maximale huurprijs groter bij woningen van corporaties dan bij woningen van commerciële verhuurders. Dit is geen onverwachte uitkomst gezien hun verschillende doelstellingen. Commerciële verhuurders streven in de eerste plaats naar

een redelijk rendement, corporaties hebben een specifieke taak om mensen met een laag inkomen van betaalbare huisvesting te voorzien.

In 2015 bedroeg in de gehele gereguleerde huursector de kale huur 72 procent van de maximale huurprijs (tabel 4.2.5). Voor corporatiewoningen was dit percentage 70 procent, voor particuliere huurwoningen 83 procent. Sinds 2012 nemen beide percentages geleidelijk toe.

In tabel 4.2.6 is aangegeven hoe het aanbod aan huurwoningen van corporaties en particuliere verhuurders is verdeeld over verschillende afstandsklassen tussen de feitelijke huur en de maximale huur, uitgesplitst naar inkomens van de huurders.

Van iets minder dan de helft van de gereguleerde huurwoningen ligt de feitelijke huur tussen 50 en 70 procent van de maximale huur. De verschillen tussen corporaties en commerciële verhuurders zijn duidelijk. Ongeveer de helft van de corporatiewoningen wordt verhuurd voor een huurprijs tussen 50 en 70 procent van de maximale huur en ongeveer 20 procent voor een huurprijs boven 80 procent van de maximale huur. Bij commerciële verhuurders is de situatie precies omgekeerd.

De verdeling van de huurwoningen over de afstandsklassen verschilt niet sterk tussen de verschillende inkomensgroepen. Er lijkt dus geen duidelijk verband te zijn tussen de hoogte van het inkomen en de afstand tussen de gevraagde huur en de maximale huur.

Huurtoeslag

De huurtoeslag is een bijdrage in de woonkosten voor huishoudens met een laag inkomen die in een gereguleerde woning wonen (tabel 4.2.7). De hoogte van de bijdrage is onder meer afhankelijk van het huishoudinkomen en de huurprijs. Het aantal huishoudens met huurtoeslag steeg van 1,1 miljoen in 2006 tot 1,3 miljoen in 2013.

Binnen deze groep had bijna 66 procent van de huishoudens een minimuminkomen, 68 procent was jonger dan 65 jaar. Per huurtoeslagontvanger bedroeg in 2013 de gemiddelde bijdrage 183 euro per maand. Door een bezuiniging is in de gemiddelde bijdrage over 2012 licht gedaald.

Huurontwikkeling van geliberaliseerde huurwoningen

Een deel van de huursector bestaat uit geliberaliseerde huurwoningen, die niet onder de huurprijsregulering vallen. De huurstijging van deze woningen bedroeg in 2015 gemiddeld 1,4 procent, inclusief harmonisatie (tabel 4.2.8). De huurontwikkeling is daarmee gematigder dan in de gereguleerde huursector. Gemiddeld liggen de huurprijzen van geliberaliseerde huurwoningen wel hoger. De huurstijging was hoger bij geliberaliseerde woningen van commerciële verhuurders dan bij woningen van woningcorporaties.

Woonlasten en inkomens: de huurquote

De netto huurquote geeft aan welk deel van het netto besteedbaar inkomen een huishouden uitgeeft aan huur en servicekosten, na aftrek van huurtoeslag. Over de huurquote zijn geen recente gegevens beschikbaar omdat het WoON-onderzoek, dat als basis voor deze berekeningen dient, niet jaarlijks wordt geactualiseerd.

De netto huurquote was in 2012 23,5 procent van het besteedbaar inkomen, een toename van ruim 2 procentpunt ten opzichte van 2009 (tabel 4.2.9). In 2012 had de laagste inkomensklasse de hoogste quote: 25,6 procent. Voor de hoogste inkomens lag de quote het laagst: 17,3 procent. De laagste inkomens hadden ook te maken met de grootste stijging van de quote: 2,3 procentpunt, tegenover 1,3 procentpunt voor de hoogste inkomens.

Tabel 4.2.7 *Kerncijfers huurtoeslag, 2006-2013*

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Huurwoningvoorraad per 1 januari (*1.000)	2.976	2.950	2.936	2.924	2.919	2.909	2.908	2.903
Aantal toekenningen huurtoeslag (*1.000)	1.095	1.100	1.097	1.108	1.156	1.182	1.256	1.323
Gemiddelde huurtoeslag (euro's) per maand	154	158	163	167	173	179	176	183
Gemiddelde huur (euro's) van de ontvangers	387	397	405	417	429	439	452	471

Bron: Uitvoeringgegevens huurtoeslag, CBS, 2015

__Tabel 4.2.8__ Gemiddelde huurstijging in de geliberaliseerde huurwoningvoorraad (procenten), 2015

	Huurstijging inclusief huurharmonisatie
Toegelaten instellingen	1,1
Commerciële verhuurders	1,5
Totaal	1,4

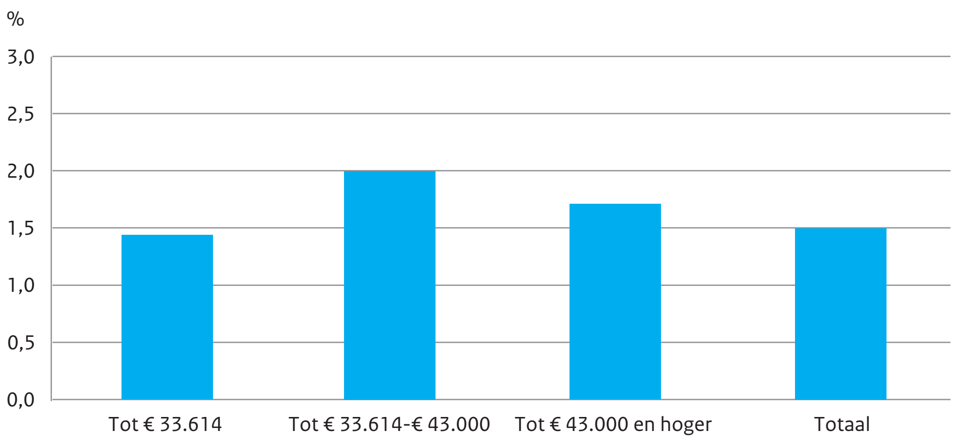
Bron: CBS-Huurenquete, bewerking Companen, 2015
* Het betreft woningen die gedurende de gehele periode 1 juli 2014- 30 juni 2015 een geliberaliseerd contract hadden

__Tabel 4.2.9__ Netto huurquote naar doelgroepen van het huurbeleid en inkomensklassen van de huurtoeslag (procenten), 2009 en 2012

	2009	2012
Doelgroepen huurbeleid		
tot € 33.614	23,3	25,6
€ 33.614 - € 43.000	20,8	21,9
€ 43.000 en hoger	16,0	17,3
Totaal	21,4	23,5
Inkomensklassen huurtoeslag		
Aandachtsgroep	22,4	25,1
Niet-aandachtsgroep	20,6	22,2

Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

__Figuur 4.2.1__ Geschatte ontwikkeling netto huurquote naar doelgroep van het huurbeleid (procenten), 2012-2015



Bron: berekening ABF, 2015

Bij de inkomensgroepen van de huurtoeslag bestaat hetzelfde beeld. Huurtoeslagontvangers hadden een netto huurquote van 25,1 procent, niet-huurtoeslagontvangers gaven 22,2 procent van hun netto besteedbaar inkomen uit aan wonen. De quote van huurtoeslagontvangers nam toe met 2,7 procentpunt, tegenover 1,6 procentpunt voor niet-huurtoeslagontvangers.

De uitgaven voor wonen nemen doorgaans niet evenredig toe met het besteedbaar inkomen. De woonuitgaven en dus ook de huren drukken zwaarder bij een lager inkomen dan bij een hoger inkomen.

Zoals hiervoor aangegeven zijn op basis van het WoON-onderzoek geen gegevens beschikbaar over de huurquote-ontwikkeling na 2012. In 2016 komen op basis van het WoON 2015 actuele cijfers beschikbaar over de woonlasten van huurders. Echter, op basis van gegevens over de huur- en inkomensontwikkeling kan een voorlopige indicatie worden gegeven van de ontwikkeling van de netto huurquote na 2012. Op basis van deze gegevens wordt verwacht dat de netto huurquote in de periode 2012 - 2015 met 1,5 %-punt zal zijn toegenomen (figuur 4.2.1).

Hiermee lijkt de ontwikkeling van de netto huurquote tussen 2012 en 2015 grofweg van hetzelfde niveau als in de jaren ervoor. Dit hangt samen met de inkomensontwikkeling; de inkomensdaling in de periode 2009-2012 zwakte hierna af. Bij de lagere inkomens werden de huurverhogingen als gevolg van het inkomensafhankelijk huurbeleid grotendeels opgevangen door de huurtoeslag. Voor deze groep wordt de kleinste huurquote-toename verwacht.

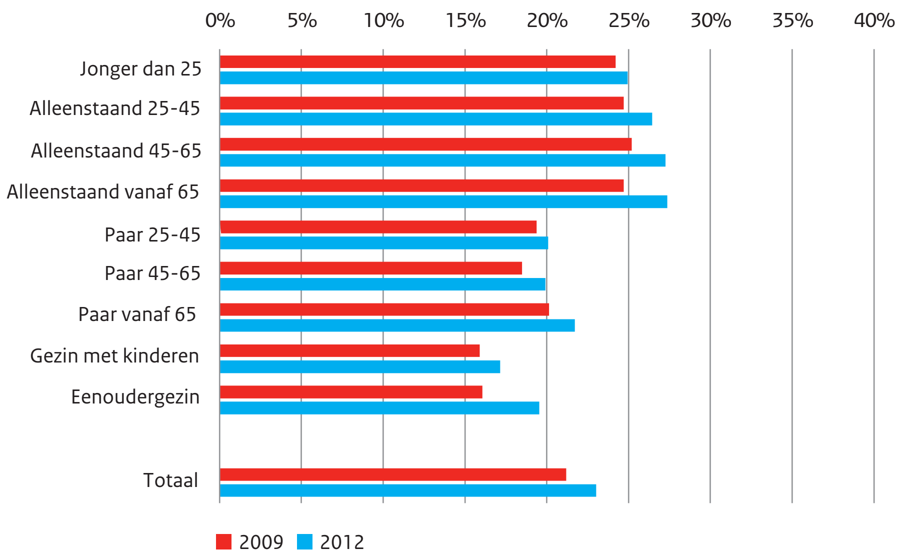
Huurquoten naar huishoudentype en leeftijd

In figuur 4.2.2 zijn de netto huurquoten gegeven voor 2009 en 2012 voor verschillende typen huishoudens en verschillende leeftijdscategorieën. In de tabellen 4.2.10 en 4.2.11 wordt de ontwikkeling van de quote naar leeftijd en huishoudentype afzonderlijk weergegeven.

Alleenstaanden kennen de hoogste netto huurquoten, in 2012 gemiddeld 27,1 procent. De huurquote bij paren ligt lager: 20,7 procent voor paren zonder kinderen en 17,3 procent voor paren met kinderen. Paren hebben vaak meer dan één inkomen en de gezamenlijke bewoning van een huis geeft schaalvoordelen, zodat de woonlasten minder zwaar drukken. Hier staat tegenover dat paren hogere overige uitgaven kennen. Alleenstaanden kunnen verhoudingsgewijs een groter deel van hun inkomen uitgeven aan wonen, zonder dat hun overige uitgaven onder druk komen te staan. In de huurtoeslag wordt daarom onderscheid gemaakt tussen eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens.

Jongeren en ouderen hebben een hogere huurquote dan andere leeftijdscategorieën (tabel 4.2.11). Zij zijn vaker alleenstaand en hebben relatief vaker lagere inkomens: jongeren die aan het begin van hun loopbaan staan en ouderen die gepensioneerd zijn. Voor jongeren kent het beeld een nuancering. Vergelijken we jongeren tot 25 jaar met alleenstaanden in hogere leeftijdscategorieën (figuur 4.2.2), dan is hun huurquote juist lager. Dit kan te maken hebben met de woonsituatie; jongeren wonen vaker in goedkopere woningen dan alleenstaanden op latere leeftijd.

Figuur 4.2.2 *Netto huurquote naar huishoudsamenstelling (procenten), 2009-2012*



Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

Tabel 4.2.10 Netto huurquote naar type huishouden (procenten), 2009 en 2012

	2009	2012
Alleenstaanden	25,1	27,1
Paren zonder kinderen	19,3	20,7
Paren met kinderen	15,7	17,3
Eenoudergezinnen	15,9	19,5
Niet-gezinnen	19,2	18,6
Nederland	21,4	23,5

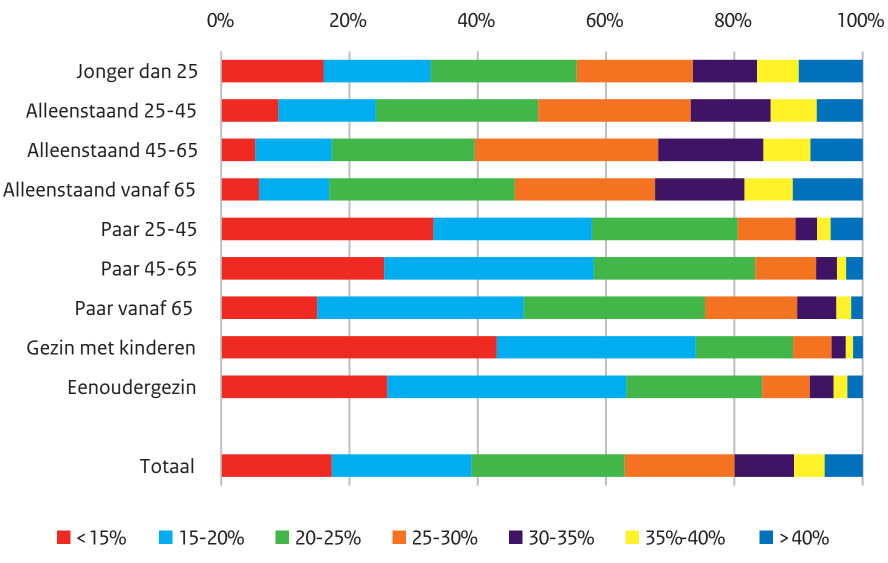
Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

Tabel 4.2.11 Netto huurquote naar leeftijdsklasse (procenten), 2009 en 2012

	2009	2012
Tot 25 jaar	24,5	25,0
25 - 44 jaar	21,0	22,8
45 - 64 jaar	20,2	22,6
65 - 74 jaar	21,5	23,3
Vanaf 75 jaar	23,7	26,1
Nederland	21,4	23,5

Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

Figuur 4.2.3 Verdeling klassen netto huurquote naar huishoudtype



Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

Opvallend is de relatief hoge huurquote van ouderen vanaf 75 jaar. Tot deze groep behoren relatief veel alleenstaanden, Een mogelijke verklaring is ook dat huishoudens in deze groep zijn verhuisd naar een voor senioren geschikte woning, hetgeen tot een hogere huurprijs heeft geleid. Ook is het inkomen in deze groep lager dan in de groep van 65-74 jaar.

Bijna alle typen huishoudens zagen de netto huurquote tussen 2009 en 2012 toenemen, vooral alleenstaanden en eenoudergezinnen. Bij deze groepen daalde het inkomen relatief sterk. Overigens liggen de huurquoten voor eenoudergezinnen nog substantieel onder het gemiddelde voor alle huurders.

Onder alleenstaanden en paren heeft men vaker hogere huurquoten naarmate men ouder is (figuur 4.2.3). Oorzaak is mogelijk het feit dat men op jongere leeftijd vaker in een goedkopere woning woont. Gezinnen met kinderen hebben vaker een lagere quote dan andere typen huishoudens. Meer dan 40 procent van de gezinnen met kinderen heeft een huurquote lager dan 15 procent en driekwart heeft een quote lager dan 20 procent. Alleenstaanden hebben het meest te maken met hogere huurquoten, blijkt ook hier weer.

Afwegingen van huurders: kiezen tussen prijs en kwaliteit

Een groot deel van de huishoudens met een hoge huurquote blijkt tevreden te zijn met de woonkwaliteit en niet te willen verhuizen.[42] Er is verdiepend onderzoek uitgevoerd naar de beweegredenen van huishoudens met een hoge huurquote.[43] De kwaliteit van de woning en verwachtingen over de kansen op de woningmarkt blijken een belangrijke rol te spelen.

Van de huurders met een hoge huurquote ervaart 82 procent de huur daadwerkelijk als hoog ten opzichte van het inkomen. 40 procent van de huurders met een hoge quote vond de huur al hoog bij het betrekken van de woning; de overige 42 procent vond de huur aanvankelijk betaalbaar, maar later ook hoog. De oorzaak hiervan is dat meer dan de helft van de huurders met een hoge quote sinds het betrekken van de woning een forse inkomensterugval heeft gekend. Vooral werkloosheid is hiervan de oorzaak. Deze terugval was voor de meeste huurders onverwacht. De meeste huurders die nu een hoge huurquote hebben waren bij het betrekken van hun huidige woning juist behoorlijk positief over de ontwikkeling van hun inkomen. Van de meerpersoonshuis-houdens ging 47 procent ervan uit dat het inkomen (sterk) zou stijgen, van de alleenstaande huurders ging 37 procent hiervan uit. Slechts een klein deel ging ervan uit dat het inkomen (sterk) zou dalen. Een substantieel percentage van de huurders is de hoge quote dus overkomen.

De huurders die hun woonlasten al bij aanvang van de huur hoog vonden, zagen naar eigen zeggen vaak geen mogelijkheid om een goedkopere woning te vinden die aan hun wensen voldeed. Van de geënquêteerde huurders met een hoge huurquote geeft 80 procent aan geen keuze te hebben ervaren toen zij hun huidige woning aanvaardden. Toch wil 80 procent van de huurders met een hoge huurquote niet verhuizen. Daarmee is de verhuisgeneigdheid van huurders met een hoge huurquote zeker niet hoger dan die van een gemiddeld Nederlands huishouden. Verreweg de meest genoemde reden om niet te verhuizen is de overtuiging dat het niet mogelijk is voor minder huur een woning te krijgen met dezelfde kwaliteit als de huidige woning. Kennelijk wil men de kwaliteit die men heeft niet loslaten, en accepteert men daarom de huidige hoge huurquote. Dit geldt voor ongeveer 60 procent van de geënquêteerde huurders. Maar ook de kosten van een verhuizing zijn voor bijna de helft van de huurders met een hoge huurquote een reden om geen andere woonsituatie na te streven. Ongeveer één op de vijf huurders ziet op tegen de rompslomp die een verhuizing met zich meebrengt.

Er wordt dus veel waarde gehecht aan de woonkwaliteit. Het woonoppervlak is een belangrijke indicator voor de kwaliteit van een woning en speelt ook een belangrijke rol bij de bepaling van de huurprijs. Aan de ontwikkeling van het woonoppervlak is goed te zien hoe de kwaliteit zich heeft ontwikkeld (tabel 4.2.12). Tussen 1994 en 2012 nam het gemiddelde woonoppervlak met bijna 30 procent toe, van 64 naar 82 m^2. Om deze sterke toename te bereiken is het woonoppervlak van de nieuwbouw veel groter geweest dan van de bestaande voorraad. Gezinnen met kinderen gingen het meeste erop vooruit (+26 m^2). Maar ook voor alleenstaanden nam het gemiddelde woonoppervlak substantieel toe.

Zittende en nieuwe huurders

De woonduur is van invloed op de hoogte van de huurquote. Inkomensverschillen tussen zittende en nieuwe huurders spelen mogelijk een rol, maar ook de hoogte van de huur. Een zittende huurder heeft alleen te maken met de contractueel afgesproken jaarlijkse huurstijging. Een huurder die verhuist kan te maken krijgen met harmonisatie (het aanpassen van de huur bij een nieuwe verhuring). Mede hierdoor betalen zittende huurders gemiddeld een lagere huur dan huurders die zijn verhuisd. Ook is hun huurquote lager.

[42] WoON 2012.

[43] Het betreft hier huishoudens waarvan de netto huurquote tot de 25 procent hoogste huurquoten behoort. Het gaat zowel om huishoudens met een gereguleerde huurwoning als een geliberaliseerde huurwoning.

Tabel 4.2.12 *Woonoppervlakte naar huishoudentype (m²), 1994 en 2012*

	Woonoppervlakte	
	1994	2012
Totaal	64	82
Alleenstaand t/m 44 jaar	54	68
Alleenstaand 45+	59	79
Paar t/m 44 jaar	64	82
Paar 45+	67	88
Gezin met kinderen	73	99
Eenoudergezin	70	92

WoON 2012, bewerking ABF, 2015

Tabel 4.2.13 *Huurprijzen en afstand tot de maximale huur uitgesplitst naar zittende en nieuwe huurders, 2011-2015**

		2011	2012	2013	2014	2015
Kale huur	Zittende huurders	€ 450	€ 460	€ 480	€ 500	€ 514
	Nieuwe huurders	€ 470	€ 480	€ 510	€ 560	€ 542
	Totaal	€ 450	€ 460	€ 480	€ 500	€ 516
Verhouding	Zittende huurders	70%	67%	68%	70%	71%
feitelijk / maximaal	Nieuwe huurders	78%	76%	80%	81%	80%
	Totaal	70%	68%	69%	70%	72%

Bron: CBS-Huurenquete, bewerking Companen, 2015
* De gemiddelden in tabel 4.2.13 zijn gebaseerd op de CBS-huurenquete en wijken af van de gemiddelden op basis van het WoON, zoals opgenomen in tabel 4.2.1

Tabel 4.2.14 *Huurquote naar woonduur (in procenten), 2012*

Netto woonduur	Netto huurquote
Totaal	**23,5**
17 jaar en langer	21,8
10 - 17 jaar	22,7
5 - 10 jaar	23,7
Tot 5 jaar	25,4

Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

In 2012 bedroeg de netto huurquote van huurders die zijn verhuisd 26 procent, tegenover 23 procent voor zittende huurders.[44] Het verschil in maandhuur tussen zittende en nieuwe huurders nam tussen 2011 en 2014 toe tot 60 euro, maar in 2015 weer af tot 28 euro (tabel 4.2.13). De gevraagde huurprijs ligt bij nieuwe verhuringen dichter bij de maximale huurprijs dan bij zittende huurders. Dit is het effect van de harmonisatie.

Ook de woonduur is van invloed op de huurquote (tabel 4.2.14). Wie langer in een huurwoning woont, heeft veelal een lagere quote. Bij huurders die voor 1995 de woning hebben betrokken, was de huurquote in 2012 gemiddeld 21,8 procent. Dit lag 1,7 procentpunt onder de gemiddelde huurquote van alle huurders en 3,6 procentpunt onder de huDe gereguleerde huurprijs en de huurontwikkeling in een bepaald gebied worden bepaald door verschillende factoren. Ze worden begrensd door de maximale huur en zijn daarnaast afhankelijk van ondermeer de situatie op de woningmarkt, de kwaliteit van de voorraad en het gedrag van de verhuurders in het betreffende gebied.

[44] Met verhuisde of 'nieuwe' huurders worden huishoudens bedoeld die in de voorgaande twee jaar een huurwoning hebben betrokken, zonder onderscheid naar hun vorige woonsituatie.

Regionale verschillen in huurprijzen binnen de gereguleerde sector zijn beperkt, als wordt gekeken naar de verschillende provincies (tabel 4.2.15). Dit is niet vreemd, aangezien de huurprijsregulering slechts een beperkt regionaal onderscheid maakt. Ook is de invloed van marktwerking beperkt en het kwaliteitsniveau van de huurvoorraad over heel Nederland in grote lijnen vergelijkbaar. In tien van de twaalf provincies lag de gemiddelde kale huurprijs niet meer dan 15 euro van het landelijk gemiddelde.

Alleen in Friesland en Flevoland lag de kale huurprijs lager respectievelijk hoger. Friesland kende met 472 euro de laagste huur. Dit kan te maken hebben met de situatie op de woningmarkt, die wellicht weinig ruimte laat voor hogere huren.
In deze provincie lagen de huren het verst van de maximale huur en de huurstijging was er relatief laag. Flevoland kende de hoogste gemiddelde huur: 582 euro. De huren lagen in Flevoland ook relatief dichtbij de maximale huur en de huurstijging was er bovengemiddeld. Deze provincie kent relatief veel druk op de woningmarkt door de instroom van huishoudens uit de regio Amsterdam. Ook is de woningvoorraad jong, met een relatief hoog kwaliteitsniveau.

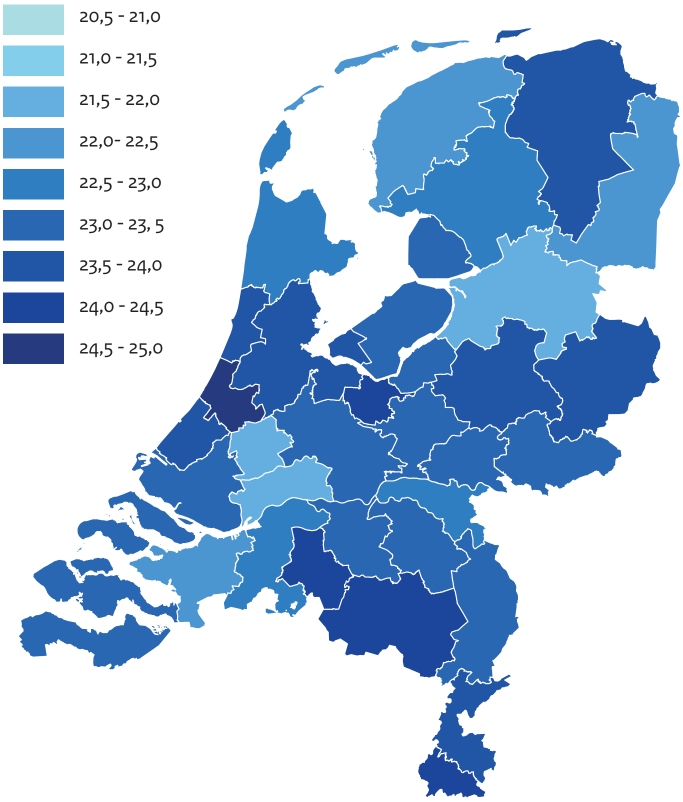
De huurontwikkeling laat een vergelijkbaar beeld zien.
In geen enkele provincie lag de gemiddelde huurstijging meer dan 0,5 procentpunt van het landelijk gemiddelde. Groningen en Noord-Holland kenden de hoogste

Tabel 4.2.15 *Kale huur, afstand tot maximale huur en huurstijging van gereguleerde huurwoningen naar provincie, 2015*

Provincie	Kale huur	Kale huur als % van maximale huur	Huurstijging excl. harmonisatie	Huurstijging incl. harmonisatie
Groningen	€ 502	73%	1,9%	3,2%
Friesland	€ 472	64%	1,6%	2,6%
Drenthe	€ 509	67%	1,4%	1,9%
Overijssel	€ 507	69%	1,8%	2,7%
Flevoland	€ 582	72%	2,3%	3,1%
Gelderland	€ 530	68%	2,2%	2,9%
Utrecht	€ 531	70%	2,2%	2,7%
Noord-Holland	€ 509	72%	2,2%	3,2%
Zuid-Holland	€ 511	79%	2,1%	2,8%
Zeeland	€ 509	70%	1,8%	2,8%
Noord-Brabant	€ 526	67%	1,8%	2,6%
Limburg	€ 522	71%	1,9%	2,4%
Nederland	€ 516	72%	2,0%	2,8%

Bron: CBS-Huurenquete, bewerking Companen, 2015

Figuur 4.2.4 *Netto huurquote per woningmarktregio (procenten), 2012*



Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

Tabel 4.2.16 *Gemiddelde netto huurquote voor zittende en nieuwe huurders per gemeentegrootteklasse (procenten)*

	Zittend	Nieuw
minder dan 20.000	23	26
20.000 - 50.000 inwoners	23	25
50.000 - 100.000 inwoners	23	26
G4	23	27
G27	23	26
Nederland	23	26

Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

Tabel 4.2.17 *Gemiddelde netto huurquote voor zittende en nieuwe huurders in krimpgebied, anticipeerregio of rest Nederland (procenten), 2012*

	Zittend	Nieuw
Overig Nederland	23	26
Krimpgebieden	23	26
Anticipeerregio's	22	25
Nederland	23	26

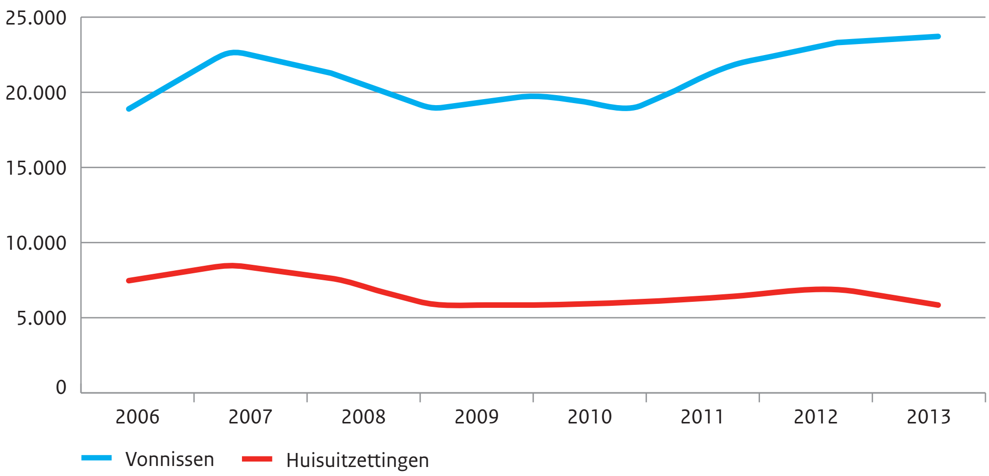
Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

Tabel 4.2.18 *Gemiddelde netto huurquote voor zittende en nieuwe huurders in schaarstegebieden en rest Nederland (procenten), 2012*

	Zittend	Nieuw
Niet schaarstegebied	23	25
Schaarstegebied	23	27
Nederland	23	26

Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

Figuur 4.2.5 *Huisuitzettingen, 2006-2014*



Bron: Aedes, 2015

huurstijging met 3,2 procent, Drenthe de laagste met 1,9 procent. Harmonisatie speelde een belangrijke rol bij deze huurstijgingen. De afstand tussen de gevraagde huur en de maximale huur week nergens meer dan 8 procentpunt af van het landelijk gemiddelde van 72 procent. In Zuid-Holland was het verschil tussen de gevraagde huur en de maximale huur gemiddeld genomen het kleinst.

Huurquoten in regionaal perspectief

Ook wat betreft de huurquoten zijn de regionale verschillen beperkt. Er is een spreiding tussen 21,7 procent in Dordrecht en 24,8 procent in Leiden (figuur 4.2.4). De regionale huurquoten worden bepaald door diverse factoren, zoals de bevolkingsopbouw naar leeftijd en huishouden-type, de inkomensverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad naar kwaliteit.

Er bestaan geen grote verschillen in de huurquote op basis van gemeentegrootte, schaarste of mate van bevolkingsdaling (tabellen 4.2.16 t/m 4.2.18). Ook de verschillen tussen zittende en nieuwe huurders zijn nagenoeg overal vergelijkbaar. Alleen in schaarstegebieden is het verschil in huurquote tussen zittende en nieuwe huurders iets groter dan in niet-schaarstegebieden.

Betaalproblemen in de huursector

Tot slot van deze paragraaf wordt ingegaan op betaalproblemen in de huursector.

Wanneer een huurder de huur niet kan betalen, volgt in het ultieme geval huisuitzetting. In 2014 bedroeg het totaal aantal huisuitzettingen uit corporatiewoningen 5.900 (figuur 4.2.5). In 85 procent van de gevallen was huurachterstand de oorzaak. Andere oorzaken waren wietteelt, onderverhuur/woonfraude of overlast. Ten opzichte van 2013 daalde het totale aantal huisuitzettingen voor het eerst sinds 2011, met 15 procent. Het aantal uitzettingen wegens huurachterstand liep terug met 18 procent. In 2014 ontvingen corporaties 23.500 vonnissen voor een huisuitzetting. Ten opzichte van 2013 steeg dat aantal met bijna 2 procent. Van het aantal vonnissen leidde 25 procent daadwerkelijk tot een huisuitzetting.

4.3 Woonlasten in de koopsector

Algemeen beeld

De netto koopquote steeg van 21,2 procent in 2009 naar 22,2 procent in 2012 (tabel 4.3.1). De maandelijkse bruto woonuitgaven bedroegen in 2012 gemiddeld 946 euro. Hiervan had 721 euro betrekking op hypotheeklasten en 179 euro op onderhoudskosten. Het fiscale effect (teruggave fiscaal aftrekbare hypotheekrente) bedroeg gemiddeld over alle eigenaren 231 euro per maand. Daardoor kwamen de totale netto woonuitgaven uit op 714 euro. De bijkomende lasten (energie, water, lokale heffingen) bedroegen 253 euro. Er is bij deze cijfers geen rekening mee gehouden dat een aantal huiseigenaren weinig of geen hypotheek heeft.

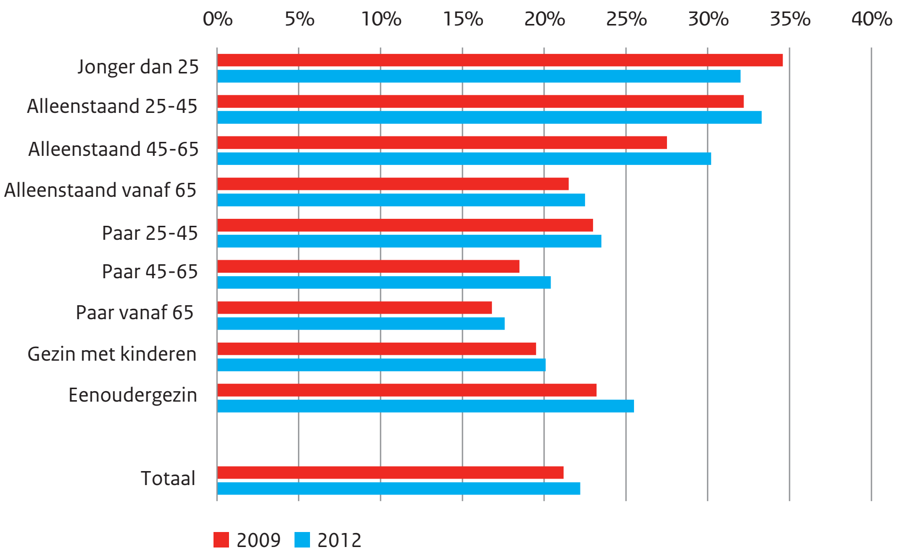
De belangrijkste factor in de ontwikkeling van de netto koopquote was de toename van de hypotheeklasten. De onderhoudskosten en bijkomende woonuitgaven kenden een zeer beperkte toename, terwijl de inkomenssituatie van eigenaren-bewoners verbeterde.

Tabel 4.3.1 *Lastenontwikkeling van eigenaren-bewoners (euro), 2009 en 2012*

Inkomen	2009	2012
Hypotheeklasten per maand	655	721
Opstalverzekering, OZB, erfpacht per maand	37	46
Onderhoudskosten	177	179
Bruto woonuitgaven per maand	869	946
Fiscaal effect per maand	201	231
Netto vaste woonuitgaven per maand	668	714
Bijkomende woonuitgaven per maand	250	253
Totale woonuitgaven per maand	918	968
Besteedbaar huishoudinkomen	44.000	44.800
Netto koopquote (procenten)	21,2	22,2
Netto woonquote (procenten)	29,3	29,4

Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015
* De koop- en woonquote zijn op microniveau uitgedrukt

Figuur 4.3.1 *Netto koopquote voor eigenaren-bewoners naar type huishouden (procenten), 2009 en 2012*



Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

Woonuitgaven van eigenaren-bewoners naar type huishouden

Alleenstaanden en eenoudergezinnen hadden een hogere netto koopquote, terwijl paren een benedengemiddelde quote kenden (figuur 4.3.1 en tabel 4.3.2). De verklaring is ook hier dat paren vaak over meer dan één inkomen beschikken. Bij bijna alle groepen huishoudens steeg de koopquote, het meest onder alleenstaanden in de leeftijd van 44-65 jaar. Voor jongeren tot 25 jaar daalde de koopquote.

Jongeren hadden de hoogste koopquote (tabel 4.3.3). Zij staan aan het begin van hun loopbaan en hun inkomen is lager. Ook de hypothecaire financiering speelt mee. Jonge eigenaren-bewoners hebben vaak relatief kort geleden een hypotheek afgesloten en kennen daardoor relatief hoge hypotheeklasten ten opzichte van oudere huiseigenaren. Hypotheeklasten worden immers in de loop der tijd (in reële termen) lager ten opzichte van het inkomen, omdat de hypotheekschuld door inflatie minder waard wordt. Daar staat tegenover dat jongeren vaak een relatief snelle inkomensontwikkeling doormaken, waardoor de quote in de jaren erna lager wordt.

Ouderen hadden een relatief lage netto koopquote. Ook dit hangt samen met de hypothecaire financiering. Langer lopende hypotheken kennen lagere reële maandlasten en oudere eigenaren-bewoners hebben vaak ook een lagere hypotheek omdat zij gedeeltelijk hebben afgelost. Verder maakt men meestal gedurende het werkzame leven inkomensgroei door, waardoor het inkomen van de oudere generaties hoger ligt. Dit effect wordt nog eens versterkt als men, anders dan jongere generaties, lang in dezelfde woning blijft wonen en geen nieuwe duurdere woning koopt (met een hogere hypotheek). In 2012 hadden 600.000 huishoudens geen hypotheek (meer) en dus een zeer lage netto koopquote. Het betrof voor het overgrote deel ouderen.

Woonuitgaven van eigenaren-bewoners naar inkomensgroepen

De netto koopquote was het hoogst bij de laagste inkomens (tabel 4.3.4). Zij hadden bovendien te maken met de sterkste stijging van de quote. Evenals in de huursector nemen de woonuitgaven niet evenredig toe met het inkomen en drukken dus zwaarder bij een lager inkomen.

Een substantieel deel van de jongeren en alleenstaanden in een koopwoning had een hoge quote (figuur 4.3.2).

Tabel 4.3.2 *Netto koopquote naar type huishouden (procenten), 2009 en 2012*

	2009	2012
Alleenstaanden	27,7	29,1
Paren zonder kinderen	19,0	20,0
Paren met kinderen	19,5	20,1
Eenoudergezinnen	23,2	25,6
Niet-gezinnen	20,9	17,7
Nederland	21,2	22,2

Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

Tabel 4.3.3 *Netto koopquote naar leeftijdsklassen (procenten), 2009 en 2012*

	2009	2012
Tot 25 jaar	34,6	32,0
25 - 44 jaar	24,3	25,3
45 - 64 jaar	19,6	21,1
65 - 74 jaar	18,5	19,4
Vanaf 75 jaar	17,7	18,4
Nederland	21,2	22,2

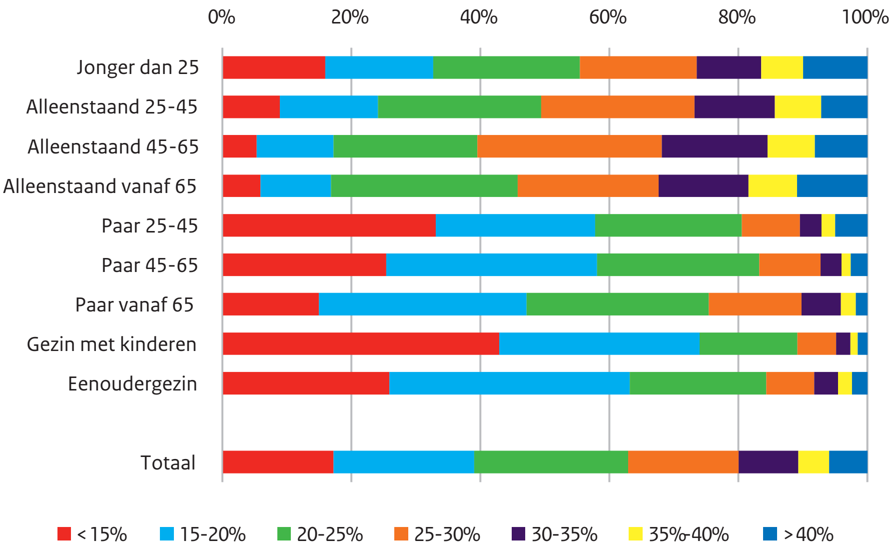
Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

Tabel 4.3.4 *Netto koopquote naar inkomensklassen (procenten), 2009 en 2012**

	2009	2012
Laagste inkomens	35,8	39,2
Quintiel 2	28,9	31,7
Quintiel 3	23,4	25,5
Quintiel 4	19,8	20,9
Hoogste inkomens	15,0	15,6
Nederland	21,2	22,2

Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015
* Inkomensgrenzen quintielen
1 < €16.400; 2 €16.400-€24.300; 3 €24.300-€34.600; 4 €34.600-€47.600; 5 > €47.600

Figuur 4.3.2 *Verdeling klassen netto koopquote naar huishoudtype (procenten), 2012*



Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

Ongeveer een op de drie alleenstaanden van 25 jaar en ouder had een koopquote van meer dan 30 procent. Onder paren en gezinnen lag het aandeel met een quote boven 30 procent lager.

Woonuitgaven van zittende en nieuwe eigenaren-bewoners

De netto koopquote van nieuwe, recent verhuisde bewoners was hoger dan van zittende bewoners.[45] In veel gevallen dalen de lasten met de woonduur. Het inkomen neemt toe en de (reële) hypotheekschuld daalt meestal door inflatie en/of aflossing (tabel 4.3.5). Dit effect zwakt tegen het einde van de wooncarrière af, omdat dan het inkomen voor veel huiseigenaren weer daalt. Ook de onderhoudskosten spelen hierbij een rol. Omdat deze over de hele woonduur gelijk blijven, drukken ze tegen het einde van de wooncarrière zwaarder op het inkomen.

Binnen de groep nieuwe, ofwel recent verhuisde, eigenaren-bewoners bestond een duidelijk onderscheid tussen starters en doorstromers. Starters hadden een netto koopquote van gemiddeld 30 procent, doorstromers noteerden 25,2 procent en zittenblijvers 21,8 procent. Starters hadden een duidelijk lager inkomen dan doorstromers en niet-verhuisden, waardoor zij een minder dure woning konden kopen.

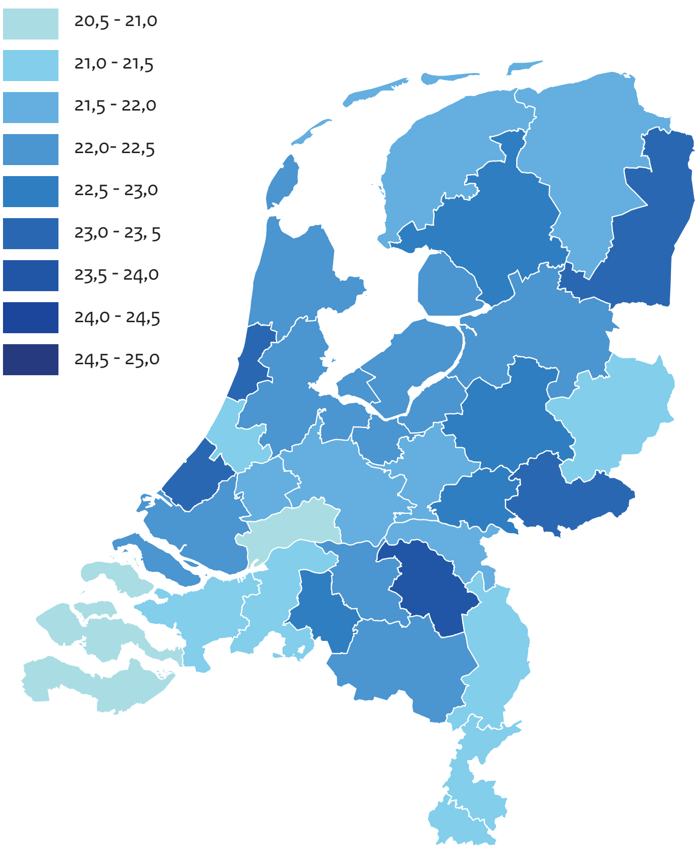
45 Nieuwe eigenaren-bewoners zijn eigenaren-bewoners die in de twee jaar voorafgaand aan de peildatum naar een koopwoning zijn verhuisd, ongeacht hun vorige woonsituatie.

Tabel 4.3.5 *Netto koopquote, WOZ-waarde, besteedbaar inkomen en netto woonlasten, naar verhuisbeweging en woonduur, 2009 en 2012*

	Netto koopquote		WOZ-waarde*		Besteedbaar inkomen		Netto kooplasten	
	2009	2012	2009	2012	2009	2012	2009	2012
Starter	30,2%	30,0%	€ 191.000	€ 191.000	€ 33.800	€ 35.500	€ 578	€ 580
Doorstromer	24,2%	25,2%	€ 270.000	€ 250.000	€ 46.800	€ 46.900	€ 668	€ 685
Niet-verhuisd, woonduur:								
2 - 4 jaar	24,4%	25,7%	€ 262.000	€ 256.000	€ 44.200	€ 46.600	€ 606	€ 672
5 - 8 jaar	23,0%	24,0%	€ 270.000	€ 257.000	€ 46.000	€ 46.400	€ 601	€ 632
9 - 12 jaar	21,3%	22,4%	€ 282.000	€ 268.000	€ 46.600	€ 47.600	€ 529	€ 595
13 - 16 jaar	20,2%	21,6%	€ 287.000	€ 274.000	€ 45.900	€ 47.100	€ 477	€ 550
meer dan 16 jaar	17,9%	19,4%	€ 291.000	€ 276.000	€ 41.600	€ 42.200	€ 334	€ 395
Totaal niet-verhuisd	20,5%	21,8%	€ 281.000	€ 268.000	€ 44.100	€ 45.000	€ 468	€ 525
Totaal	21,2%	22,2%	€ 277.000	€ 265.000	€ 44.000	€ 44.800	€ 491	€ 536

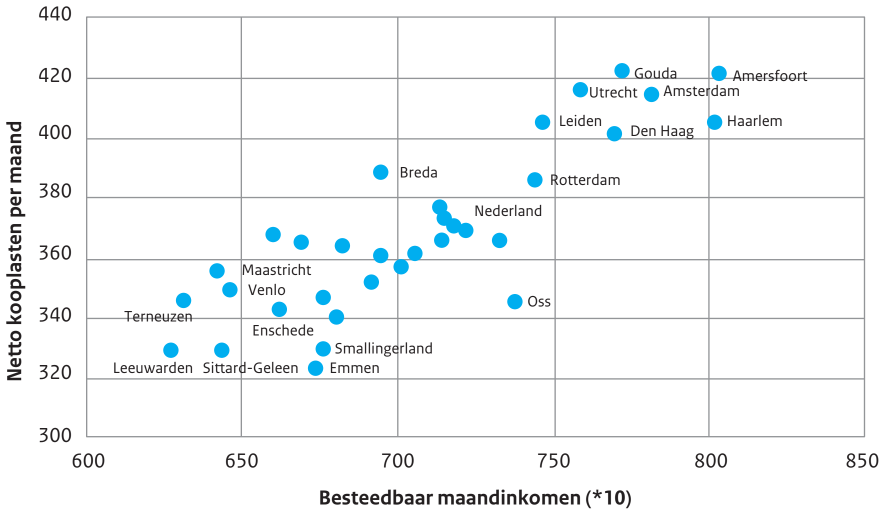
Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015
* Peildatum WOZ-waarde 2009 is 1-1-2009; WOZ-waarde 2012 is bijgewerkt naar 1-1-2012

Figuur 4.3.3 *Netto koopquote per woningmarktregio (procenten), 2012*



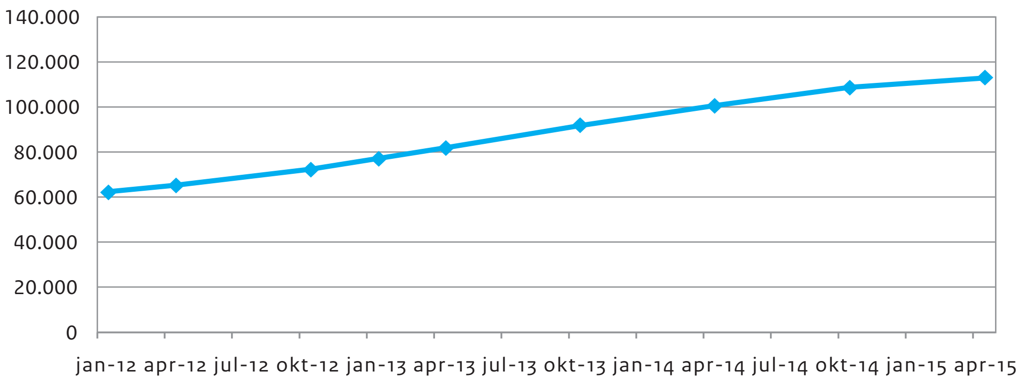
Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

Figuur 4.3.4 *Gemiddelde netto kooplasten en besteedbaar jaarinkomen in de koopsector per woningmarktregio (euro), 2012*



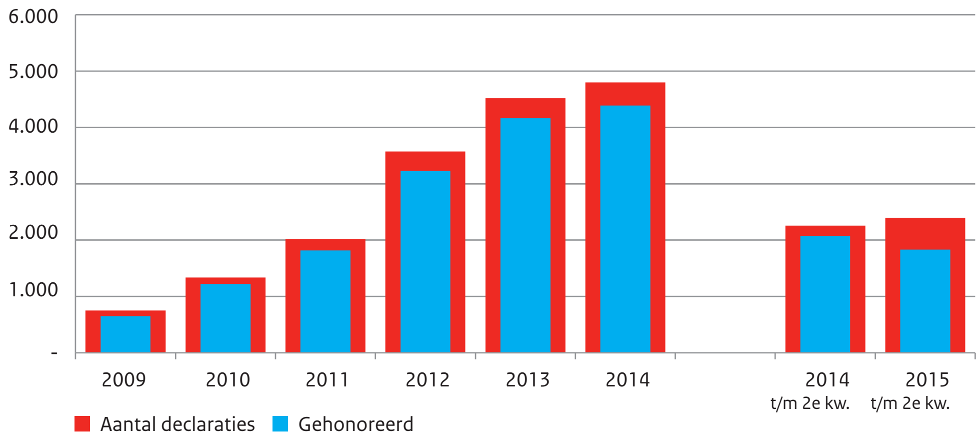
Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

Figuur 4.3.5 *Ontwikkeling betaalachterstanden van meer dan 120 dagen (aantallen hypotheken), 2012-2015*



Bron: BKR Hypotheekbarometer, 2015

Figuur 4.3.6 *Ontwikkeling ingediende en gehonoreerde verliesdeclaraties NHG (meer dan 120 dagen), 2009-2015*



Bron: Waarborgfonds Eigen Woningen, 2015

Netto koopquoten van eigenaren-bewoners naar woningmarktregio

De koopquote per woningmarktgebied kende een spreiding tussen 20,8 in Terneuzen en 23,7 procent in Oss (figuur 4.3.3). In geen enkel woningmarktgebied week de netto koopquote meer dan 1,5 procentpunt af van het landelijk gemiddelde. Relatief veel gebieden aan de randen van Nederland (zoals Enschede, Venlo, Maastricht, Roosendaal, Terneuzen) kennen een benedengemiddelde quote. Maar er zijn ook gebieden aan de rand van het land met hogere quoten, zoals Emmen, Doetinchem en Arnhem. Er zijn centraler gelegen gebieden met een hogere quote, zoals Haarlem en Den Haag, maar ook met een lagere quote, zoals Leiden en Utrecht.

De regionale koopquoten worden bepaald door verschillende factoren als de woningwaarde, de inkomensverdeling en de opbouw van de bevolking naar leeftijd en huishoudentypen. Hierdoor zijn geen eenduidige regionale trends te onderscheiden. Een verschil met de huursector is de woningwaarde. Deze wordt in de koopsector bepaald door vraag en aanbod in het gebied, terwijl in de huursector het kwaliteitsniveau een veel grotere rol speelt (via het woningwaarderingstelsel).

De huizenprijzen verschillen wel sterk naar regio. De huizenprijzen in een gebied hangen samen met de inkomens. Naarmate het gemiddeld inkomen in een woningmarktgebied hoger is, zijn ook de gemiddelde maandelijkse kooplasten hoger (figuur 4.3.4). De inkomens en netto kooplasten zijn het hoogst in Amersfoort, Haarlem, Amsterdam, Utrecht, Gouda, Leiden en Den Haag. In Leeuwarden, Sittard-Geleen en Terneuzen zijn ze relatief laag. In de eerstgenoemde gebieden is sprake van krapte op de woningmarkt, in de laatstgenoemde gebieden is de markt meer ontspannen. De arbeidsmarkt speelt hierbij een belangrijke rol. De regionale inkomenssituatie is een afspiegeling van de aantrekkelijkheid van de regionale arbeidsmarkt. Hoe aantrekkelijker de arbeidsmarkt en hoe hoger de inkomens, hoe populairder het gebied en hoe groter de druk op de woningmarkt.

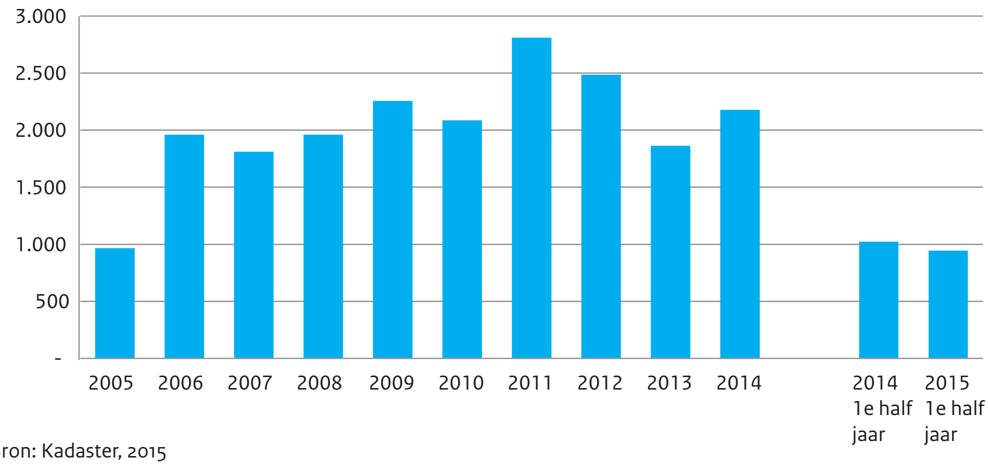
Betaalproblemen in de koopsector

De laatste jaren zijn de betalingsachterstanden op hypotheken toegenomen (figuur 4.3.5). Sinds eind 2013 is bij meer dan 100.000 woningen sprake van een betalingsachterstand van 3 maanden of langer. In verhouding tot het totaal gaat het om een beperkt aantal: ongeveer 2 procent van de totale voorraad koopwoningen. Sinds eind 2014 vlakt de toename af.

In 2014 werden bijna 5.900 verliesdeclaraties ingediend bij gedwongen verkopen in het kader van de NHG (figuur 4.3.6). Dit is een toename ten opzichte van 2013, maar de toename zwakt af ten opzichte van eerdere jaren. In het eerste halfjaar van 2015 was een lichte toename zichtbaar ten opzichte van dezelfde periode in 2014.

Bij de executieveilingen – openbare veilingen van onroerend goed, onderhandse verkopen vallen hier niet onder – was het beeld grilliger (figuur 4.3.7). Tussen 2011 en 2014 daalde dit aantal, in 2014 steeg het en in het eerste halfjaar van 2015 lag het aantal veilingen weer lager dan in dezelfde periode in 2014.

Figuur 4.3.7 *Aantal executieveilingen, 2005-2015*



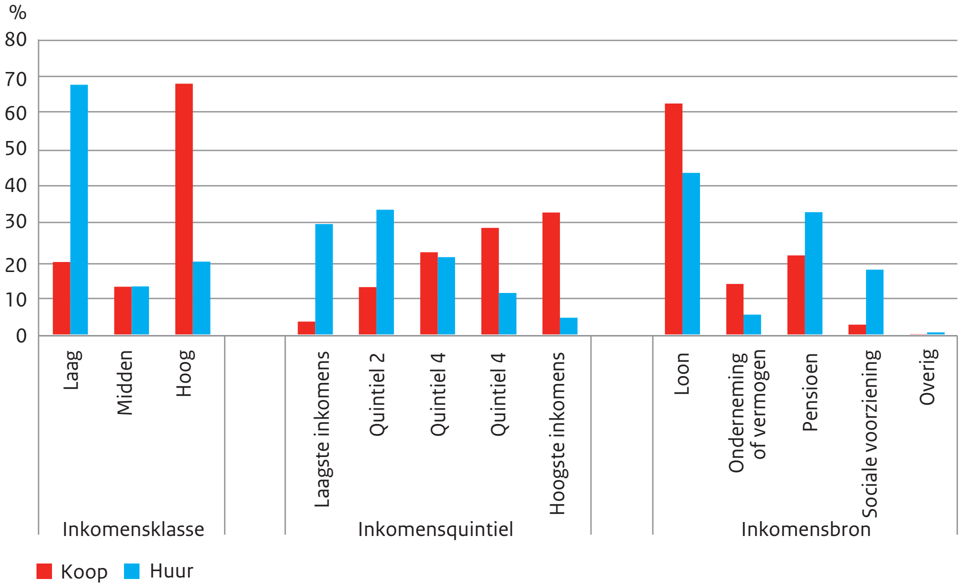
Bron: Kadaster, 2015

4.4 De huur- en koopsector vergeleken

In deze paragraaf worden de lasten van huurders en eigenaren-bewoners naast elkaar gezet. Daartoe worden eerst de achtergronden en kenmerken van huishoudens in beide sectoren in beeld gebracht, welke bepalend kunnen zijn voor verschillen in woonlasten. Vervolgens wordt toegelicht hoe de netto-huur- en netto-koopquote zijn opgebouwd en hoe deze zich tot elkaar verhouden.

De kenmerken van huurders en kopers vergeleken
Het inkomen is de belangrijkste factor in de vergelijking (figuur 4.4.1). Het gemiddelde netto huishoudinkomen in de huursector bedroeg 24.200 euro, tegen 44.800 euro in de koopsector (2012). Huishoudens met lagere inkomens wonen vaker in een huurwoning, hogere inkomens zijn vaker in een koopwoning gehuisvest. Dit past bij de samenstelling van de woningvoorraad. De voorraad huurwoningen wordt gedomineerd door sociale huurwoningen, die bedoeld zijn voor de huisvesting van mensen met een lager inkomen.

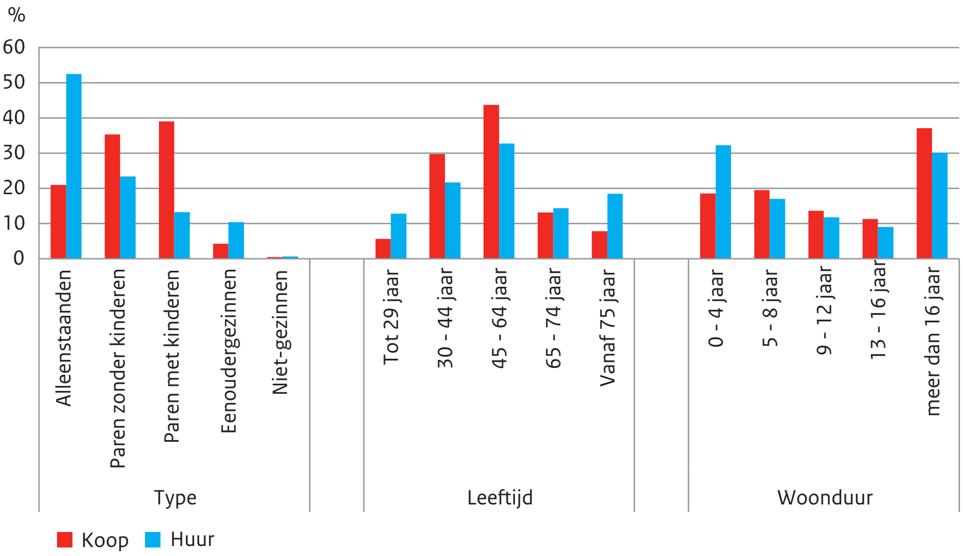
***Figuur 4.4.1** Huishoudens in koop- en huursector verdeeld naar inkomensklasse van het huurbeleid, inkomensquintiel en inkomensbron, 2012*



Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

* Inkomensklassen huurbeleid: < €33.614; €33.614-€43.000; >€43.000

***Figuur 4.4.2** Huishoudens in koop- en huursector verdeeld naar type, leeftijd en woonduur, 2012*



Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

De huishoudensamenstelling speelt eveneens mee (figuur 4.4.2). De huursector kent aanzienlijk meer eenpersoonshuishoudens, terwijl de koopsector aanzienlijk meer paren huisvest. Eenpersoonshuishoudens hebben een hogere quote dan paren omdat zij minder inkomen hebben (paren hebben vaak meer dan één inkomen) Ook genieten zij niet de schaalvoordelen van het met meerdere personen bewonen van een huis.

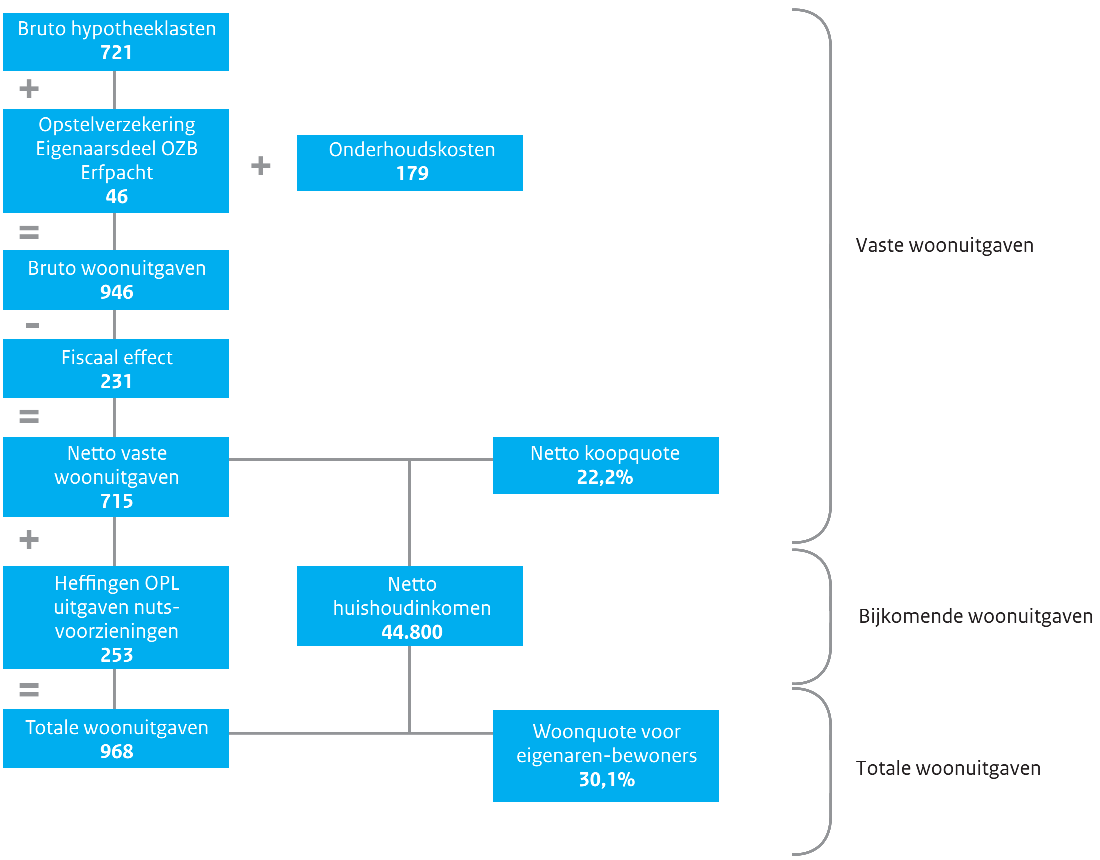
In de huursector wonen verder relatief meer gepensioneerde ouderen dan in de koopmarkt, die juist een oververtegenwoordiging van middelbare leeftijdsgroepen kent. Gepensioneerden hebben gemiddeld een lager inkomen dan de middelbare leeftijdsgroepen, waardoor hun huurquote hoger ligt (in de koopsector genieten zij vaak nog het voordeel van lage lasten door een relatief lage hypotheek).

Ook de woonduur is van invloed: hoe langer de woonduur, hoe lager de quote (figuur 4.4.2). Dit hangt samen met de situatie van het huishouden. Zo gaat een langere woonduur vaak gepaard met inkomensgroei. Anderzijds gaat een langere woonduur vaak samen met lagere lasten. In de huursector betekent niet-verhuizen dat men huurharmonisatie ontloopt en alleen de jaarlijkse huurverhoging betaalt. In de koopsector wordt de hypotheekschuld in reële termen lager door inflatie en er wordt vaak afgelost. Uit vergelijking van de woonduur van huurders en kopers blijkt dat meer huurders dan kopers een korte woonduur kennen van minder dan 4 jaar. Ook blijven huurders minder vaak lang in hun woning wonen dan kopers.

De lasten van huurders en kopers

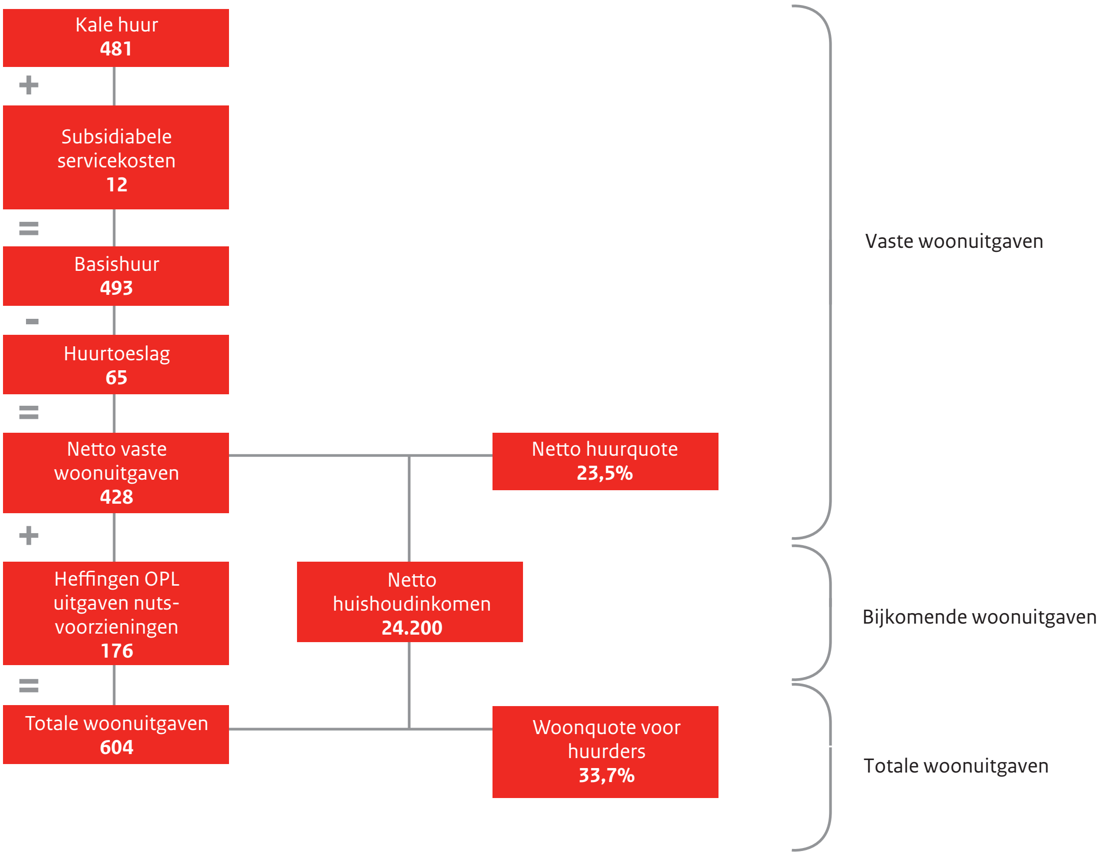
De bruto woonuitgaven bedroegen voor kopers gemiddeld 946 euro en voor huurders 493 euro. Dit waren alle kosten die direct met de woning samenhangen, inclusief onderhoud en aan de woning gekoppelde verplichte verzekeringen. Eigenaren-bewoners betalen deze rechtstreeks, bij huurders zijn ze doorgerekend in de huurprijs. Als we hier de bedragen van hypotheekrenteaftrek en huurtoeslag van aftrekken houden we de netto vaste woonuitgaven over: voor kopers 714 euro, voor huurders 428 euro. Op basis van deze bedragen en het huishoudinkomen wordt de netto koop- en huurquote berekend: 22,2 versus 23,5 procent. Hoewel de woonuitgaven voor kopers aanmerkelijk hoger

Figuur 4.4.3 *Gemiddelde reële woonuitgaven, inkomen, netto koopquote en woonquote van eigenaren-bewoners, 2012*



Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

Figuur 4.4.4 Gemiddelde reële woonuitgaven, inkomen, netto huurquote en woonquote van huurders, 2012



Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

Tabel 4.5.1 Huishoudens, sociaal minimum en betaalrisico, 2012

	Alle huishoudens (*1000)	Huishoudens met inkomen vanaf 90% sociaal minimum				
		Totaal (*1000)	met betaalrisico *incl.* sociale participatie		met betaal-risico *excl.* sociale participatie	
			abs.(*1000)	aandeel	abs.(*1000)	aandeel
Huursector	2.905	2.704	404	15%	168	6%
Koopsector	4.236	4.150	219	5%	111	3%
Totaal	7.141	6.854	623	9%	279	4%

Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

lagen dan voor huurders, woog het hogere gemiddelde hogere inkomen van kopers hier tegenop. Uiteindelijk lagen de netto koop- en huurquote in 2012 op een vergelijkbaar niveau (figuren 4.4.3 en 4.4.4).

In deze vergelijking is vermogensvorming niet meegenomen. Anders dan huurders, verwerven eigenaren-bewoners het eigendom van de woning en daarmee vermogen. Om dit vermogen te financieren gaan zij veelal een financiële verplichting aan, met de waarde van de woning als onderpand. Dit brengt risico's met zich mee. Zo kan de waarde van het vermogen dalen. Tevens bestaat het risico dat bij waardedaling de financiële verplichting niet meer kan worden gedekt uit de waarde van het onderpand, waardoor een restschuld ontstaat. De afgelopen jaren lieten zien dat deze risico's niet denkbeeldig zijn.

4.5 Nibud en betaalbaarheid

Zoals toegezegd aan de Kamer wordt in dit jaarrapport de betaalbaarheid van de huur- en koopmarkt integraal benaderd met aandacht voor de budgetbenaderingswijze van het Nibud.[46]

Het Nibud geeft advies over de financiën van huishoudens en richt zich daarbij ook op huishoudens met een laag inkomen. Daartoe hanteert het Nibud richtlijnen voor uitgavenposten van huishoudens. Deze richtlijnen worden gebruikt om consumenten en professionals te adviseren over de financiële mogelijkheden van huishoudens naar samenstelling en inkomensgroep.[47]

Het Nibud hanteert richtlijnen voor uitgavenposten van huishoudens om de minimaal noodzakelijke uitgaven per type huishouden te bepalen. Hierbij worden verschillende uitgavenniveaus gehanteerd: basisbedragen (zogenaamde onvermijdbare uitgaven), basisbedragen inclusief uitgaven voor sociale participatie (kosten voor vakantie, abonnementen en dergelijke) en voorbeeldbedragen.

Deze basisbedragen (in- en exclusief sociale participatie) zijn per type huishouden gekoppeld aan het WoON en nader geanalyseerd. Door de basisbedragen af te trekken van het netto besteedbaar inkomen van huishoudens kan de maximale ruimte worden berekend voor de woonuitgaven. Voor huurders gaat het daarbij om de huurlasten en voor kopers om de hypotheeklasten. Als de feitelijke woonlasten hoger liggen dan dit maximum is dat een indicatie voor een mogelijk betaalrisico van het huishouden. Omdat het hebben van een betaalrisico wordt afgeleid van genormeerde basisbedragen voor niet-woninggebonden uitgaven van een huishouden, hoeft er feitelijk geen sprake te zijn van financiële problemen bij een huishouden met een betaalrisico.

Bij de koppeling van de Nibud-basisbedragen aan het WoON is de definitie van het netto besteedbaar in het 'WoON' en zoals gehanteerd door Nibud gelijk getrokken, door de basispremie voor ziektekosten bij het inkomen in WoON op te tellen. Verder zijn de uitgaven voor sociale participatie meegenomen in het basispakket aan uitgaven. Dit zijn de uitgaven voor bijvoorbeeld lidmaatschap van sport- of hobbyvereniging vakantie, op bezoek gaan/bezoek ontvangen, abonnementen en vakantie. Verder is een inschatting gemaakt van de feitelijke uitgaven van eigenaren-bewoners voor onderhoud en woningverbetering, met behulp van de Energiemodule WoON2012. De onderhoud- en verbeteruitgaven van eigenaren-bewoners zijn berekend per type woning (eengezins /meergezins) en gedifferentieerd naar ouderdom van de woning.[48] De uitgaven per eigenaren-bewoners kwamen uit op circa 2.150 euro per jaar (inclusief VvE-bijdrage). Het Nibud gaat voor de onderhoudslasten uit van 1,069 procent van de WOZ-waarde. Gemiddeld komt dat neer op 3.100 euro per jaar.

Nibud gaat er verder vanuit dat huishoudens gebruikmaken van het vangnet aan sociale voorzieningen in Nederland. Huishoudens hebben daardoor minimaal een inkomen op bijstandniveau. Om de analyse te laten aansluiten op de Nibud-uitgangspunten zijn huishoudens met minder dan 90 procent van het sociaal minimum in het WoON buiten beschouwing gelaten (zie bijlage 1).

Beperkingen van de benadering

Voor een juiste interpretatie is het van belang de beperkingen van de analyse aan te geven. In de eerste plaats worden uitgavenbedragen gebruikt voor veertien huishoudtypen. In werkelijkheid is er meer onderscheid in huishoudensamenstelling en inkomen in het WoON. In de tweede plaats kan een huishouden tijdelijk in een financieel moeilijke situatie zitten door bijvoorbeeld scheiding, werkloosheid of een slecht jaar als ondernemer. In de derde plaats kan een huishouden ervoor kiezen meer geld uit te geven aan wonen en minder aan consumptie. In de vierde plaats kan een huishouden met perspectief op een hoger inkomen bewust kiezen voor tijdelijk hogere woonlasten (zie paragraaf 4.2).

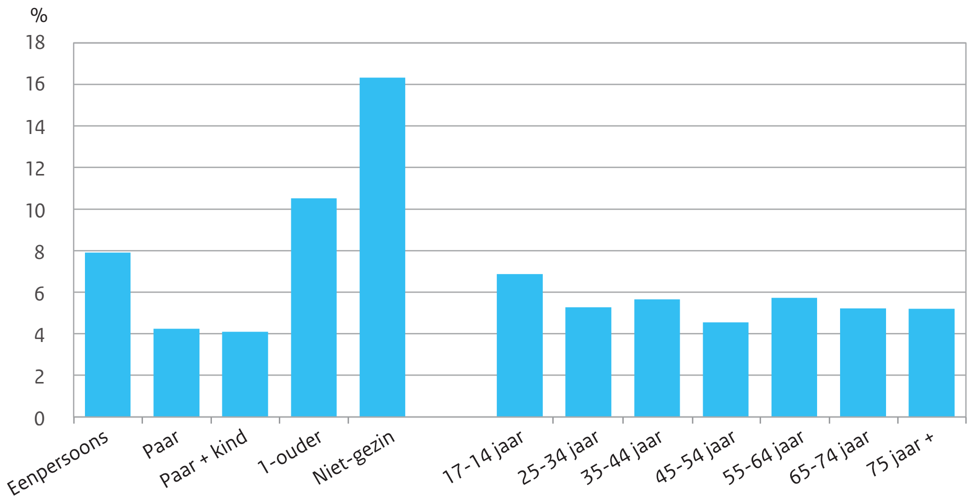
De vergelijking van betaalrisico's maar ook van de woonlasten van eigenaren-bewoners en huurders kent zijn beperkingen omdat eigenaren-bewoners, in tegenstelling tot huurders, enerzijds te maken hebben met financiële risico's voor de financiering van de aankoop van hun woning en anderzijds met de voordelen van vermogensvorming.

[46] Algemeen overleg van 15 januari 2015 over de koopsector.

[47] Zie ook rapport "Woonlasten en Nibud", ABF Research, 2015.

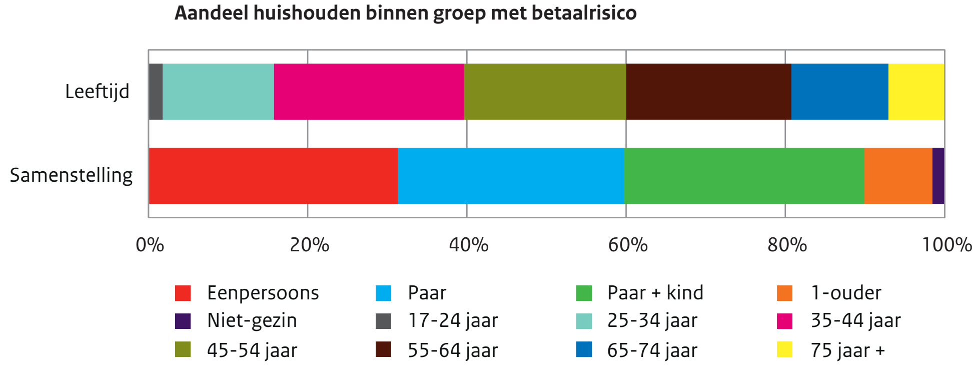
[48] Zie ook bijlage 2.

Figuur 4.5.1a *Betaalrisico in de koopsector naar huishoudentype en leeftijd, 2012*



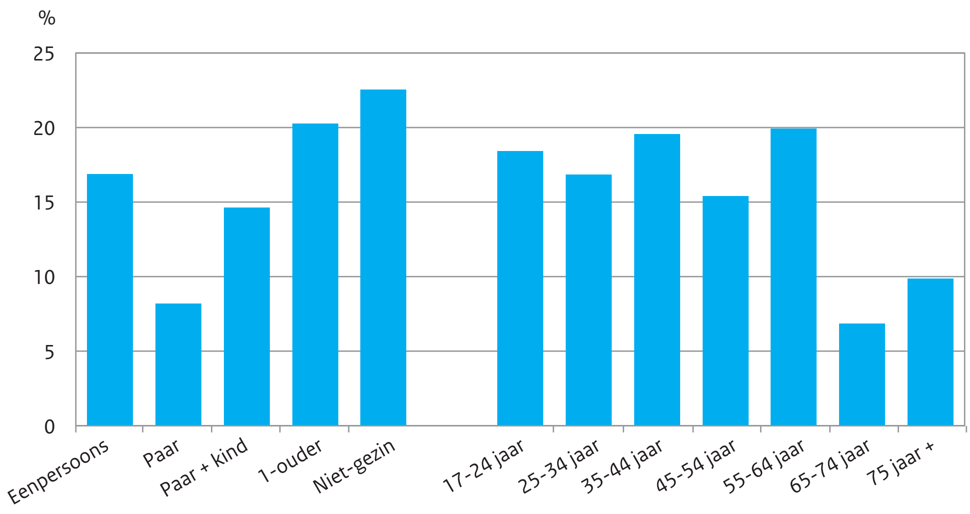
Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

Figuur 4.5.1b *Verdeling huishoudens in koopsector binnen de groep met betaalrisico, 2012*



Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

Figuur 4.5.2a *Betaalrisico in de huursector naar huishoudentype en leeftijd (procenten), 2012*



Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

Kenmerken huishoudens met betaalrisico

Van de 7,1 miljoen huishoudens in 2012 hadden circa 6,9 miljoen huishoudens een inkomen boven 90 procent van het sociaal minimum; 9 procent hiervan had volgens de Nibud-benaderingswijze een betaalrisico: circa 623.000 huishoudens (tabel 4.5.1). Zij zijn vooral te vinden in de huursector. Circa 15 procent van de huurders (404.000 huishoudens) had een betaalrisico, tegen 5 procent in de koopsector.

Huishoudens met financiële problemen besparen het eerst op uitgaven voor sociale participatie. Als deze uitgaven niet worden meegenomen neemt het aantal huishoudens met een betaalrisico af tot 279.000 (4 procent van alle huishoudens).

De 219.000 eigenaren-bewoners met een betaalrisico in 2012 zijn vooral eenoudergezinnen, alleenstaanden en niet-gezinshuishoudens (figuur 4.5.1a). Circa 16 procent van alle niet-gezinshuishoudens in de koopsector kende een betaalrisico. Het aandeel huishoudens met een betaalrisico verschilt weinig naar leeftijdsklasse. Jongeren tot 25 jaar hadden een iets hoger risico.

De groep huishoudens met een betaalrisico in de koopsector bestaat vooral uit alleenstaanden (31 procent) en paren met kinderen (30 procent). Het laatste is weinig verwonderlijk aangezien de koopsector veel paren met kinderen telt (figuur 4.5.1b).

De huursector kent meer huishoudens met een betaal-risico: 404.000 in 2012. Het aandeel huishoudens met een betaalrisico is net als in de koopsector relatief hoog onder eenoudergezinnen, alleenstaanden en niet-gezinshuishoudens (figuur 4.5.2a). Naar leeftijdsklasse bestaan er wel verschillen. Opvallend is dat in de huursector onder ouderen de betaalrisico's relatief beperkt zijn.

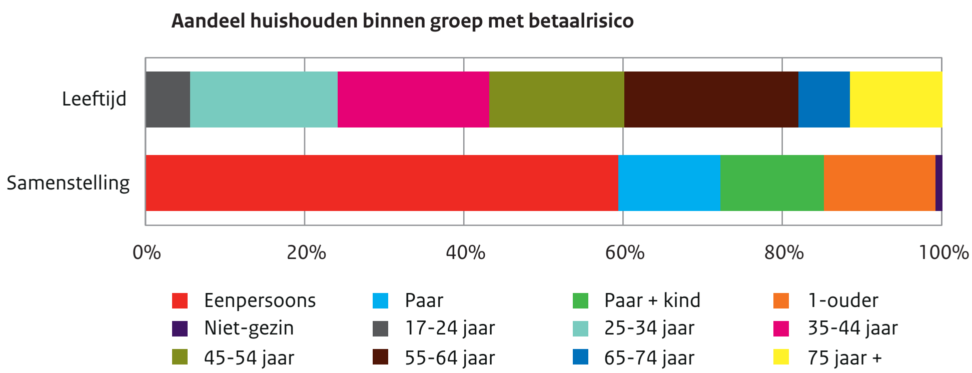
Binnen de groep huurders met een betaalrisico is bijna 60 procent alleenstaand (figuur 4.5.2b). Dat komt doordat de huursector veel alleenstaanden telt (meer dan 50 procent).

Betaalrisico's naar huishoudinkomen

Onder eigenaren-bewoners met een betaalrisico zijn huishoudens met een netto besteedbaar inkomen in de eerste twee quintielen van de inkomensverdeling sterk vertegenwoordigd. Deze quintielen maken 67 procent van deze groep uit (tabel 4.5.2). Huishoudens met een inkomen uit eigen onderneming dan wel vermogen of een uitkering zijn oververtegenwoordigd in de groep huishoudens met een betaalrisico. Hun aandeel is aanmerkelijk groter dan hun aandeel in de totale populatie (tabel 4.5.3).

Van de huurders met een betaalrisico heeft 90 procent een inkomen onder de huurtoeslaggrens, tegen 45 procent van alle huurders (tabel 4.5.4). Huishoudens met een uitkering zijn oververtegenwoordigd. Hun aandeel is aanmerkelijk groter dan hun aandeel in de totale populatie huurders (tabel 4.5.5).

Figuur 4.5.2b *Verdeling huishoudens in huursector binnen de groep met betaalrisico, 2012*



Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

Tabel 4.5.2 *Aandeel huishoudens met een betaalrisico in de koopsector naar inkomensquintiel (procenten), 2012*

	Aandeel huishoudens met betaalrisico binnen quintiel	Aandeel van quintiel binnen alle huishoudens
Quintiel 1	27	3
Q2	40	13
Q3	25	22
Q4	7	29
Q5	2	33
Totaal	100	100

Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015
* Quintielverdeling: 1 <=€16400 2 €16400-5€24300 3 €24300-€34600 4 €34600-€47600
5 >=€47600

Tabel 4.5.3 *Aandeel huishoudens met een betaalrisico in de koopsector naar inkomensbron (procenten), 2012*

	Aandeel huishoudens met betaalrisico binnen groep	Aandeel groep binnen alle huishoudens
Loon	42	62
Onderneming / vermogen	22	14
Uitkering	12	3
Pensioen	23	21
Overig	1	0
Totaal	100	100

Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

Tabel 4.5.4 *Aandeel huishoudens met betaalrisico in de huursector naar inkomensgroep (procenten), 2012*

	Aandeel huishoudens met betaalrisico binnen groep	Aandeel groep binnen alle huishoudens
tot huurtoeslaggrens	90	45
HT-grens tot €33.000	8	23
€33.000 tot €43.000	1	13
boven €43.000	0	20
Totaal	100	100

Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

Betaalrisico's naar hypotheekschuld

Huishoudens met een hypotheekschuld boven de 175.000 euro zijn oververtegenwoordigd in de groep eigenaren-bewoners met een betaalrisico. Dit zijn vooral gezinnen met kinderen (figuur 4.5.3).

Betaalrisico's naar huurprijsklasse

Betalingsrisico's komen relatief meer voor bij huurders met een huur boven de aftoppingsgrens (tabel 4.5.6). Huurders met een huur onder de aftoppingsgrens zijn ondervertegenwoordigd.

Regionale verschillen

Vooral in sterk verstedelijkte gebieden en in een aantal krimpgebieden liepen huishoudens een hoger betaalrisico. Zo had in vijf krimp- en anticipeergebieden ongeveer 20 procent van de huurders een betaalrisico, door de lage inkomens in deze gebieden (tabel 4.5.7).[49]

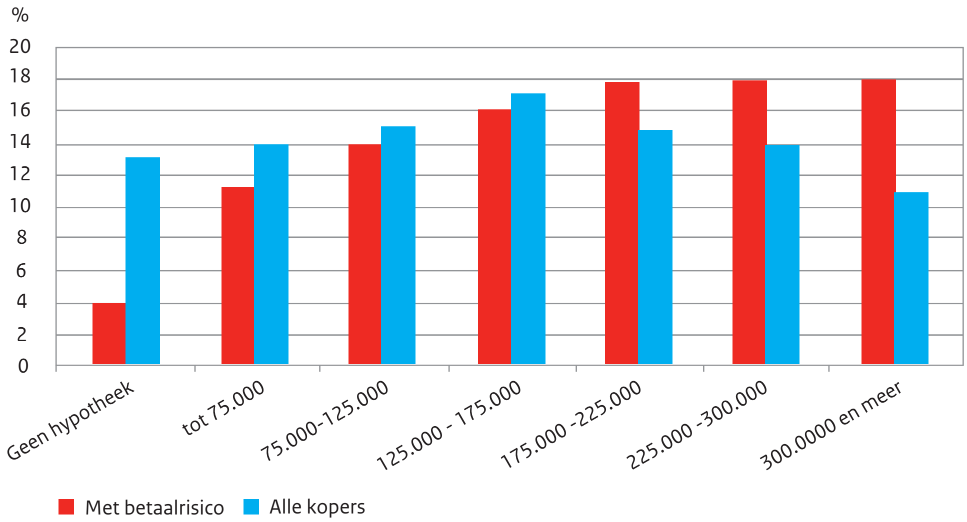
[49] Eemsdelta, De Marne, Parkstad Limburg, Westelijke Mijnstreek en Noord West Friesland.

Tabel 4.5.5 *Aandeel huishoudens met betaalrisico in de huursector naar inkomensbron (procenten), 2012*

	Aandeel huishoudens met betaalrisico binnen groep	Aandeel groep binnen alle huishoudens
Loon	20	44
Onderneming / vermogen	5	5
Uitkering	52	18
Pensioen	21	33
Overig	2	1
Totaal	100	100

Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

Fig. 4.5.3 *Betaalrisico in de koopsector naar hypotheekschuld (procenten), 2012*



Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

Tabel 4.5.6 *Aandeel huishoudens met betaalrisico in de huursector naar prijsklasse van huurwoningen (procenten), 2012*

	Aandeel huishoudens met betaalrisico binnen prijsklassen	Aandeel prijsklasse binen alle huishoudens
Tot ondergrens huurtoeslag	0	3
Ondergrond tot kwaliteitkortingsgrens	11	15
Kwaliteitkortingsgrens tot aftoppingsgrens	47	49
Aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	26	22
Boven liberalisatiegrens	16	12
Totaal	100	100

Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

Tabel 4.5.7 *Betaalrisico naar gemeentegrootteklasse en sector (procenten), 2012*

	Koop		Huur	
	Aandeel huishoudens met betaalrisico binnen groep	Aandeel groep binnen alle huishoudens	Aandeel groep binnen alle huishoudens	Aandeel groep binnen alle huishoudens
Tot 20.000	14	13	8	8
20.000 – 50.000	40	39	23	28
50.000 – 100.000	19	20	21	20
100.000 – 150.000	9	9	9	11
150.000 – 250.000	8	9	12	11
250.000 en meer	10	9	28	21
Totaal	100	100	100	100

Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

Bijlagen

Bijlage 1
Huishoudens met inkomen onder 90% sociaal minimum

Voor het in beeld brengen van betaalrisico's en woonlasten wordt in dit jaarrapport gekeken naar de woonlasten van huishoudens met een inkomen boven 90 procent van het sociaal minimum.[50] Ook Nibud gaat bij haar budgetnormering uit van huishoudens met minimaal het sociaal minimum als inkomen. PBL hanteert in een recent rapport over betaalrisico's van huurders en de mogelijkheden voor corporaties om deze risico's te beperken een ondergrens van 8.000 euro.[51] Van de 7,1 miljoen huishoudens hadden volgens het WoON2012 circa 6,9 miljoen huishoudens een inkomen boven het sociaal minimum, circa 287.000 huishoudens zaten daar onder (tabel B.1.1). Het merendeel van deze laatste groep woonde in de huursector: 201.000.

De groep huishoudens met een inkomen onder 90 procent bestond vooral uit ondernemers/mensen met vermogen (29 procent), studenten met studiefinanciering (22 procent), mensen in (deeltijd) loondienst (21 procent). In mindere mate ging het om gepensioneerden (14 procent) en huishoudens met een uitkering (13 procent). Huishoudens met een zeer laag inkomen zijn voor meer dan 40 procent jongeren onder de 34 jaar (figuur B.1.2). Voor deze groepen geldt dat zij om vigerende redenen geen gebruikmaken van sociale voorzieningen en dat hun inkomen vaak geen volledig beeld geeft van hun financiële mogelijkheden.

[50] Het sociaal minimum is het bijstandsniveau voor huishoudens zonder AOW en AOW voor huishoudens vanaf de AOW-leeftijd. Om methodologische reden wordt de WoON-analyse de ondergrens op 90% gesteld en niet op 100% (zie het rapport van ABF, "Woonlasten en Nibud").

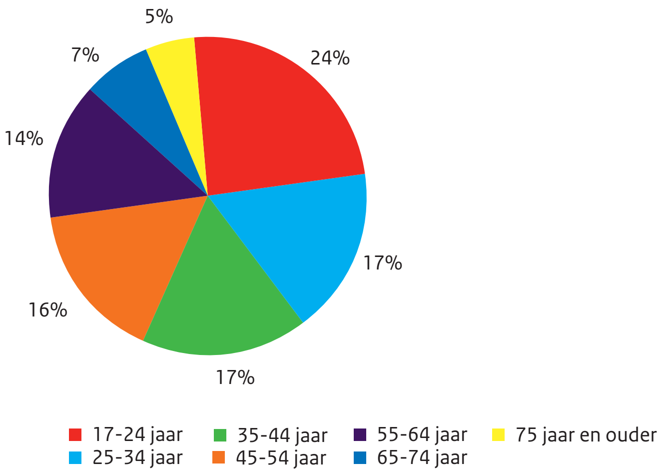
[51] Schilder, F. , Groot C. de , Conijn, J., Corporaties en betaalrisico's van huurders, PBL, 2015.

Tabel B.1.1 *Huishoudens met inkomen onder/boven 90% van het sociaal minimum (*1000)*

	Alle huishoudens	Inkomen onder 90% sociaal minimum.	Inkomen vanaf 90% sociaal minimum
Huursector	2.905	201	2.704
Koopsector	4.236	86	4.150
Totaal	7.141	287	6.854

Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

Figuur B.1.1 *Verdeling huishoudens met een inkomen onder 90% van het sociaal minimum naar leeftijdsgroep (procenten), 2012*



Bron: WoON 2012, bewerking ABF, 2015

Bijlage 2
Onderhoudslasten van eigenaren-bewoners

Om de onderhoudslasten van eigenaren-bewoners te ramen is gebruikgemaakt van de gegevens van de Energiemodule 2013 van het WoON2012. In deze module is aan eigenaren-bewoners gevraagd wat hun feitelijke uitgaven waren aan onderhoud, woningverbetering, energiebesparing en dergelijke, voor de periode 2009-2013. Om de werkelijke lasten te berekenen zijn de bedragen geschoond van overheidssubsidies. Verder zijn ook de werkzaamheden van door de Vereniging van Eigenaren (VvE) betaalde uitgaven ervan afgetrokken. Dit is gedaan omdat veel bewoners de bedragen die de VvE aan onderhoud en verbetering uitgeven niet kennen. Vervolgens is voor eigenaren-bewoners die zijn aangesloten bij een VvE de VvE-bijdrage genormeerd op gemiddeld 1.800 euro per jaar en opgeteld bij de door de bewoner zelf betaalde kosten.

Bij eengezinswoningen liepen de onderhoudsuitgaven bij toenemende ouderdom van de woning op van 900 naar 3.200 euro per jaar (tabel B.2.1). De kosten bij meergezinswoningen waren gelijkmatiger verdeeld over de bouwjaarklassen. Dit komt door de VvE-bijdrage die een reservering inhoudt voor feitelijke onderhouds- en verbeteruitgaven in latere jaren. De berekende uitgaven zijn vervolgens aan het WoON 2012 gekoppeld en meegenomen in de woonlasten en –quoten.

In de energiemodule is niet gevraagd welk deel van de uitgaven is gefinancierd via een woninghypotheek. In dat geval is sprake van een dubbeltelling met de fiscale lasten die al in WoON2012 in de woonlasten zijn opgenomen. Deze dubbeltelling is waarschijnlijk gering, omdat de mogelijkheden om onderhoud en woningverbetering mee te financieren in een woonhypotheek beperkt zijn door de aangescherpte hypotheekregels. In 2014 hadden 11.300 huishoudens verbouwingen gefinancierd met een NHG-woninghypotheek. Dit is 17 procent lager dan in 2013, 49 procent lager dan in 2012 en 66 procent lager dan in 2011 (NHG).

Tabel B.2.1 *Jaarlijkse uitgaven onderhoud en woningverbetering eigenaren-bewoners naar type woning en bouwjaarklasse (euro), 2013*

Bouwjaarklasse	eengezinswoning	meergezinswoning
-1945	3.200	3.200
1946-1970	2.100	2.400
1971-1985	2.000	2.400
1986-2000	1.700	2.300
na 2000	900	2.000

Bron: Energiemodule 2013, WoON 2012

Begrippenlijst

Aandachtsgroep

Ook wel doelgroep van de huurtoeslag. De aandachtsgroep bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de huurtoeslaggrens.

Type huishouden	2009	2012	2014	2015
Eenpersoons < 65 jaar	€ 20.975	€ 22.025	€ 21.600	€ 21.950
Eenpersoons ≥ 65 jaar	€ 17.950	€ 19.800	€ 20.675	€ 21.600
Meerpersoons < 65 jaar	€ 19.800	€ 20.675	€ 21.600	€ 21.950
Meerpersoons ≥ 65 jaar	€ 28.475	€ 29.900	€ 29.325	€ 29.800
Meerpersoons ≥ 65 jaar	€ 27.075	€ 28.225	€ 29.400	€ 29.825

AEDES

Vereniging van woningcorporaties.

Aftoppingsgrens

Boven deze grens krijgen huurders een korting op de huurtoeslag van 60 tot 100 procent afhankelijk van het type huishouden. Zie ook huurprijsgrenzen.

Basishuur

Zie Huur.

Betaalrisico

Het Nibud biedt richtlijnen ten aanzien van de minimaal noodzakelijke uitgaven (onder meer voeding, kleding, energie, water, vervoer, ziektekosten, onderhoud, heffingen, abonnementen, hobby/vakantie, studiekosten) voor verschillende typen huishoudens – zogeheten basisuitgaven. Door koppeling van deze basisbedragen van het Nibud (in- en exclusief uitgaven voor sociale participatie) aan de huur, hypotheek, onderhoud en verbeteruitgaven en overige bijkomende woonlasten in WoON is het mogelijk te analyseren welke huishoudens een betaalrisico hebben. Huishoudens hebben een betaalrisico als naast de woonlasten er te weinig ruimte overblijft voor noodzakelijke uitgaven van huishoudens (de basisbedragen).Zie paragraaf 4.5.

Bruto Binnenlands Product (BBP)

De totale geldwaarde van alle in een land geproduceerde finale goederen en diensten gedurende een jaar. Dit is de som van de in het binnenland gevormde toegevoegde waarde. Deze waarde is gelijk aan de waarde van de productie minus de waarde van het verbruik. Tot het verbruik behoren niet de diensten van ingezette arbeid en kapitaal. Het BBP is een belangrijke graadmeter voor economische ontwikkeling. De economische groei wordt afgemeten aan de volumeontwikkeling.

Besteedbaar huishoudinkomen

Inkomen van een huishouden uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Voorts wordt meegeteld: kinderbijslag, spaarloon, vakantietoeslag, ziekenfondspremie (van werknemer en werkgever)/zorgtoeslag, tegemoetkoming ziektekosten van werkgever, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. In vergelijking met andere definities is bijzonder dat inkomsten en uitgaven in verband met het wonen niet meegeteld worden. Voor huurders is het inkomen dus exclusief ontvangen huurtoeslag. Voor kopers is het inkomen exclusief ontvangen hypotheekrenteaftrek minus eigenwoningforfait. Het huishoudinkomen bestaat uit het inkomen van het hoofd van het huishouden, het inkomen van de eventuele partner en het inkomen van eventuele andere leden van het huishouden.

Bijkomende woonlasten

De uitgaven voor energie en water en de uitgaven voor heffingen en belastingen van de Openbaar Publiekrechtelijke Lichamen (OPL).

Bouwers voor de markt

Projectontwikkelaars, makelaars, aannemers die voor eigen risico bouwen en financiële instellingen zoals banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen.

Bouwkosten	De bouwkosten van woningen worden door CBS weergegeven in een input- en een output-index. In de inputindex zijn uitsluitend de directe kosten opgenomen (arbeid, materiaal en materieel). In de outputindex zijn ook algemene kosten, winst en risico opgenomen.
Bruto hypotheek	Uitgaven aan hypotheekrente, aflossing en premies voor bijvoorbeeld aan de hypotheek gekoppelde levensverzekering of overlijdensrisicoverzekering.
Bruto woonuitgaven van eigenaren-bewoners	De som van de bruto hypotheekuitgaven en bijkomende vaste uitgaven (opstalverzekering, OZB-eigenarendeel en erfpacht) minus een eventuele rijksbijdrage in de vorm van een premie (komt bijna niet meer voor).
Burgerlijke- en utiliteitsbouw	Bestaat uit de deelsectoren woningbouw (burgerlijke bouw) en bouw van bedrijfsgebouwen (utiliteitsbouw) en omvat: - Het slopen van bouwwerken en onderdelen daarvan; - Het (gedeeltelijk) bouwen, vernieuwen of onderhouden van woningen en bedrijfsgebouwen; - Montage van constructies van niet-zelf geprefabriceerde houten of betonnen bouwelementen; - Vervaardiging op de bouwplaats van betonnen bouwelementen; kassenbouw, bouw van hallen, loodsen en dergelijke; - Klusjesbedrijven, dakdekken en bouwen van dakconstructies,metselen en voegen van wanden en muren.
CEP	Centraal Economisch Plan. Dit bevat de economische vooruitzichten voor het lopende en het komende jaar. Dit plan wordt jaarlijks in maart gepubliceerd door het CPB.
Commerciële verhuurders	Institutionele beleggers, beleggings- en verzekeringsmaatschappijen, evenals bedrijven en particuliere verhuurders (natuurlijke rechtspersonen).
Consumentenvertrouwen	Index die aangeeft in hoeverre huishoudens vinden dat het economisch gezien beter of slechter gaat. De index wordt bepaald op basis van de mening van huishoudens over het algemene economisch klimaat en over de eigen financiële situatie.
Consumentenprijsindex (CPI)	Indexcijfer dat het prijsverloop weergeeft van een pakket goederen en diensten zoals dit gemiddeld wordt aangeschaft door huishoudens in Nederland. Zie ook 'geharmoniseerde consumentenprijsindex'.
COROP-gebied	Zie regio-indelingen.
Corporatie	Een woningbouwcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar. Zie ook Sociale verhuurder.
Doelgroep van de huurtoeslag	Zie aandachtsgroep.
Doorstromer	Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners.
Dure scheefheid	Zie scheefheid.

EC-doelgroep
De EC-doelgroep bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot 34.085 euro per jaar in 2012 (exclusief inkomens inwonende kinderen), voor eigenaren-bewoners gecorrigeerd voor de betaalde hypotheekrente en het eventueel aanwezige eigenwoningforfait. In 2013 betrof dit 34.229 euro per jaar.

Eengezinswoning
Ook wel grondgebonden woning. De typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder één kap, villa en landhuis.

Energie-index
Een maat voor de energiezuinigheid van een huis, die sterk met het energielabel correleert (label A < 1,05; label G > 2,90; label C < 1,61).

Energielabel
Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. het label loopt van A++ (zeer energiezuinig) tot G (zeer energie-onzuinig). Zie ook Energie-index.

Erfpacht
Kosten die een eigenaren-bewoners betaalt aan de eigenaar voor het gebruik van de grond waar de woning op gebouwd is.

Fiscaal effect
Belastingvoordeel voor eigenaren-bewoners als gevolg van het saldo van de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait.

Geharmoniseerde consumentenprijsindex
Volgens Europees vergelijkbare methode samengestelde index van het prijsverloop (afgekort tot HICP). Zie ook 'consumentenprijsindex'.

Gereguleerde huurwoning
Huurwoning waarbij geen sprake is van een geliberaliseerd contract.

Goedkope scheefheid
Zie scheefheid.

Harmonisatie
Naast de jaarlijkse huurverhoging kunnen verhuurders bij mutatie (nieuwe verhuring) de huurprijs wijzigen (harmonisatie ineens). Hiermee is het voor verhuurders mogelijk een te lage huurprijs in overeenstemming te brengen met de door de verhuurder gewenste streefhuur. Voor gereguleerde huurwoningen kan de streefhuur niet boven de maximale huurprijs van het Woningwaarderingstelsel (WWS) liggen. Als het aantal WWS-punten dat toelaat kan een verhuurder ervoor kiezen de huurprijs van een woning te verhogen tot boven de liberalisatiegrens.

Huur
Betaalde huur verminderd met de eventueel in de huur opgenomen kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privégebruik. Subsidiabele servicekosten worden niet in mindering gebracht.

Huurprijsgrenzen

	2009	2012	2014	2015
Kwaliteitskortingsgrens	€348,99	€366,37	€389,05	€403,06
Aftoppingsgrens (1 of 2 pers.)	€499,51	€524,37	€556,82	€576,87
Aftoppingsgrens (3+ pers.)	€535,33	€561,98	€596,75	€618,24
Liberalisatiegrens	€631,73	€664,66	€699,48	€710,68

Huurtoeslag
Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Zie ook huurprijsgrenzen.

Huurtoeslag-ontvanger
Een huurtoeslagontvanger is een huurder die in verhouding tot zijn inkomen hoge huurlasten heeft en daarom van de Belastingdienst een toeslag ontvangt.

Inflatie	Stijging van het gemiddeld prijsniveau. Bij vergelijking van prijsniveaus over verschillende jaren wordt dikwijls een inflatiecorrectie toegepast om het effect van de inflatie op het prijsniveau ongedaan te maken.
Inkomensafhankelijk huurbeleid	Het inkomensafhankelijk huurbeleid zoals geïntroduceerd in het regeerakkoord Kabinet Rutte II maakt onderscheid in drie inkomensgroepen (zie tabel hieronder). Als inkomensbegrip wordt hierbij gehanteerd het belastbare huishoudinkomen exclusief de inkomens van inwonende kinderen zolang deze niet ouder zijn dan 23 jaar en hun belastbaar jaarinkomen onder het minimumloon ligt.

	2014	2015
Lage inkomens	€ 34.085	€ 34.229
Midden inkomens	€ 43.602	€ 43.786
Hoge inkomens	€ 43.602+	€ 43.786+

Inkomensbron huishouden	Voor huishoudens wordt door het CBS de belangrijkste inkomensbron bepaald aan de hand van informatie van de Belastingdienst (arbeid, vermogen of overdrachtsinkomen, eigen bedrijfsvoering/onderneming, werkloosheidsuitkering, arbeidsongeschiktheidsuitkering, pensioen, bijstand, overige sociale voorziening, studiefinanciering, overig).
Inkomensquintielen	Vijf, qua aantal eenheden/waarnemingen even grote, inkomensklassen die gebaseerd zijn op het netto besteedbaar inkomen, behalve waar anders vermeld. Eén quintiel bestaat dus uit 20 procent van het totale aantal eenheden/waarnemingen (en bedraagt niet 20 procent van de totaalscore), bijvoorbeeld de 20 procent laagste inkomens. De vijf quintielen lopen zo op tot 100 procent van de eenheden/waarnemingen. In dit rapport zijn de quintielen in de huur- en koopsector afzonderlijk berekend.
IVBN	De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland. Leden van deze vereniging zijn institutionele beleggers met circa 130.000 huurwoningen in bezit per 2015.
Kale huur	De kale huur is de prijs die verschuldigd is voor het enkele gebruik van woonruimte. Dit komt neer op de basishuur verminderd met alle overige kosten die in de huurprijs inbegrepen kunnen zijn, zoals servicekosten en energiekosten.
Kamers	Het aantal kamers in een woning is het aantal woon- en slaapvertrekken. De keuken, toilet, badkamer, open zolder, hal en gang tellen niet mee.
Kavelprijs	Prijs van een afgebakend stuk grond dat als één geheel in het kadaster is beschreven
Koopstarters	Voormalige huurders dan wel (semi-)starters op de woningmarkt die een koopwoning betrokken hebben.
Kwaliteitskortingsgrens	Boven deze grens krijgen huurders een korting van 35 procent op de huurtoeslag. Zie ook huurprijsgrenzen.

Liberalisatiegrens

Een huurcontract is geliberaliseerd als:

- De basishuur bij het afsluiten van het huurcontract hoger lag dan de liberalisatiegrens van dat moment. De liberalisatiegrens per 1 januari 2014 is € 699,48. Dit betekent dat huurcontracten die in 2014 zijn afgesloten met een huurprijs boven € 699,48 per maand, geliberaliseerd zijn. Dit bedrag is ook de grens om in aanmerking te komen voor de huurtoeslag. Per 1 januari 2015 is deze grens € 710,68.

- De woning een zelfstandige woning is. Bij onzelfstandige woningen (zoals kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen is nooit sprake van huurliberalisatie.
De huurliberalisatie trad in werking op 1 juli 1989 voor nieuwbouwwoningen en op 1 juli 1994 voor bestaande huurwoningen. Als het huurcontract is ingegaan voor die data, dan is het contract níet geliberaliseerd, ongeacht de hoogte van de beginhuur.

De huurliberalisatie trad in werking op 1 juli 1989 voor nieuwbouwwoningen en op 1 juli 1994 voor bestaande huurwoningen. Als het huurcontract is ingegaan voor die data, dan is het contract níet geliberaliseerd, ongeacht de hoogte van de beginhuur.

Voor een geliberaliseerd contract geldt de huurprijzenwet niet meer, met uitzondering van enkele artikelen. Zie ook huurprijsgrenzen.

Meergezinswoning

Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.

MEV

Macro Economische Verkenning. Analyses en prognoses voor de Nederlandse economie en wereldeconomie. Het CPB publiceert dit traditiegetrouw op Prinsjesdag.

Netto besteedbaar huishoudinkomen

Het inkomen uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Voorts wordt als inkomen meegeteld: de kinderbijslag, het spaarloon, de vakantietoeslag, de ziekenfondspremie (van werknemer en werkgever)/zorgtoeslag, de tegemoetkoming van de werkgever in de ziektekosten, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. In vergelijking met andere inkomensdefinities is bijzonder dat inkomsten en uitgaven in verband met het wonen niet meegeteld worden. Het inkomen is dus exclusief ontvangen huurtoeslag, koopsubsidie, hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait daaraan gekoppeld belastingvoordeel. In het huishoudinkomen telt mee het inkomen van het hoofd van het huishouden, de eventuele partner en van leden van het huishouden.

Netto huur

Huur verminderd met de huurtoeslag.

Netto huurquote

De netto huur uitgedrukt als een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen.
In deze editie zijn de huishoudens in de berekening betrokken met een inkomen vanaf 90 procent van het sociaal minimum (de bijlage en hoofdstuk 4 verschaffen meer informatie hierover). De netto huurquote is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quoten vervolgens te middelen. Dit geeft een andere uitkomst dan de macroquote, waarbij de gemiddelde jaarhuur gedeeld wordt door het gemiddelde netto besteedbaar inkomen. De macroquote ligt lager door scheefheid in de inkomensverdeling. (Zeer) hoge inkomens trekken het gemiddeld inkomen omhoog.

Netto koopquote	De netto hypotheeklasten van eigenaren-bewoners uitgedrukt in een percentage van het netto huishoudinkomen. Het fiscaal voordeel, het eigenwoningforfait en de kooppremie zijn verwerkt. Met in de woning geïnvesteerd eigen vermogen wordt geen rekening gehouden. Wel worden de uitgaven voor onderhoud- en woningverbetering meegenomen (de bijlage en hoofdstuk 4 verschaffen meer informatie hierover). Daarnaast worden net zoals bij de huurders alleen de eigenaren-bewoners met een inkomen vanaf 90 procent sociaal minimum betrokken in de quoteberekening. De netto koopquote is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quoten vervolgens te middelen. Dit geeft een andere uitkomst dan de macroquote, waarbij de gemiddelde jaarlijkse netto woonuitgaven gedeeld worden door het gemiddelde netto besteedbaar inkomen. De macroquote ligt lager door scheefheid in de inkomensverdeling. (Zeer) hoge inkomens trekken het gemiddeld inkomen omhoog.
Netto woonquote	Zie Woonquote.
Netto woonuitgaven	De woonuitgaven (woonlasten) van huurders en eigenaren-bewoners zijn als volgt berekend. Bij huurders van een woning is de huur verminderd met huurtoeslag. Bij eigenaren-bewoners zijn bij de berekening van de woonuitgaven de volgende posten betrokken: (+) de bruto hypotheeklasten (rente, aflossing, levensverzekeringspremie), (+) erfpacht, (+) opstalverzekering, (+) het eigenaarsgedeelte onroerendgoedbelasting, (+) onderhoudskosten, (-) de rijksbijdrage eigen woningbezit en (+/-) effecten in de sfeer van de inkomstenbelasting en premieheffing volksverzekering ten gevolge van renteaftrek, erfpacht, huurwaardeforfait en rijksbijdrage eigen woningbezit.
NHG	Nationale Hypotheek Garantie, gericht op beperking van financiële risico's van het kopen van een eigen koopwoning.
Orderportefeuille van architecten	Het CBS vraagt architectenbureaus een aantal gegevens over de ontvangen opdrachten voor nieuwbouw en renovatie. Het gaat daarbij om orders voor in Nederland te ontwerpen bouwprojecten van tenminste € 200.000.
Ondernemersvertrouwen	Stemmingsindicator die de richting weergeeft waarin de Nederlandse economie (BBP) zich naar verwachting zal ontwikkelen.
Onttrekking	Onttrekkingen van woningen aan de woningvoorraad vinden plaats door verbouw, onbewoonbaarverklaring, buitengebruikstelling, afbraak, brand en andere rampen.
OPL	Overige Publiekrechtelijke Lichamen: heffingen die gemeenten en waterschappen opleggen aan zowel eigenaren als gebruikers van woonruimte. Voorbeelden zijn reinigingsheffing, rioolrecht, verontreinigingsheffing, ingezetenenomslag en omslagheffing. Deze heffingen zijn onderdeel van de bijkomende woonuitgaven.
Opstalverzekering	Premie voor het verzekeren van de woning. De eigenaar van het gebouw is degene die voor verzekering zorg dient te dragen. Een opstalverzekering is wettelijk gezien geen verplichte verzekering. Wanneer er echter een hypotheek is verstrekt, zal de bank een opstalverzekering verplicht stellen.
OZB	Onroerend Zaak Belasting wordt door de gemeente op basis van de WOZ-waarde van de woning vastgesteld. De OZB wordt betaald door de eigenaar en de gebruiker.
(Particulier) huishouden	Eén of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf, dus niet-bedrijfsmatig, voorzien in de dagelijkse levensbehoeften.

Particulier opdrachtgeverschap	Een vorm van woningbouwontwikkeling waarbij de kopers – individueel of met een groep – een grondkavel kopen of pachten en zelf verantwoordelijk zijn voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van een woning.
Particuliere verhuurder	Institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen), overige (kleinere) commerciële verhuurders en particuliere personen of instellingen zonder winstoogmerk met uitzondering van toegelaten instellingen die woningen verhuren of laten verhuren.
Regio-indelingen	COROP-gebieden: een indeling van Nederland in gebieden ontworpen door de Coördinatie Commissie Regionaal OnderzoeksProgramma in 1971. In totaal zijn er 40 COROP-gebieden. Woningmarktgebieden: een indeling van Nederland in 32 gebieden. De grenzen van de gebieden zijn zo opgesteld dat het merendeel van alle verhuisbewegingen uit de periode 2008 - 2011 binnen het gebied plaatsvindt. NVM-regio's: een indeling van Nederland in 76 gebieden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. De gebieden dragen de naam van de stedelijke kern in deze gebieden.
Scheefheid	Dure scheefheid: huishoudens die behoren tot de doelgroep van de huurtoeslag en wonen in een huurwoning met huur boven de aftoppingsgrens. Goedkope scheefheid: huishoudens die gelet op inkomen niet tot de doelgroep van de huurtoeslag behoren en wonen in een huurwoning met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens. Passend: toewijzing van woningen onder de aftoppingsgrens aan huishoudens uit de doelgroep van de huurtoeslag.
Sociale huurwoning	Sociale huurwoningen zijn huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens.
Starter	Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.
Transformatie	Het saneren van bestaand leegstaand vastgoed door duurzame transformatie naar een andere functie zoals wonen.
Vastgoedbelang	Vereniging Vastgoed Belang is de belangenbehartiger van (kleinere) particuliere beleggers in Vastgoed met circa 400.000 huurwoningen per 2014.
VEH	Vereniging Eigen Huis behartigt de belangen van eigenaren-bewoners.
Verhuisgeneigd	Men is verhuisgeneigd als men aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen.
VNG	Vereniging van Nederlandse Gemeenten.
VvE	Vereniging van eigenaren.
Woningmarktgebieden	Zie regio-indeling.
WoON	Woononderzoek Nederland, een onderzoek onder personen van 18 jaar en ouder om woonwensen en woonomstandigheden in kaart te brengen. Het onderzoek vervangt sinds 2006 het WoningBehoefte Onderzoek (WBO) en de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR). Sinds 1964 leverden deze onderzoeken de basisinformatie over wonen. Het WoON geeft inzicht in onder andere de samenstelling van huishoudens, de huisvestingssituatie, de woonwensen, het feitelijk verhuisgedrag en het inkomen en de woonuitgaven van bewoners alsmede kenmerken van de woning en de woonomgeving.

Woonbond	Vereniging Nederlandse Woonbond is de landelijke belangenvereniging van huurders en woningzoekenden.
Woonlasten	Het totale bedrag aan woonkosten, zoals huur- of hypotheek- en onderhoud en verbeteruitgaven bij eigenaren-bewoners, inclusief de bijkomende woonuitgaven zoals: onroerendzaakbelasting, premies voor woonverzekeringen, rioolrechten, gas, water, elektra.
Woonquote	Het percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven vermeerderd met OPL-heffingen en uitgaven aan nutsbedrijven.
WOZ-waarde	De getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait). WOZ staat voor Wet Waardering Onroerende Zaken.
Zelfstandige woning	Een zelfstandige woning betreft een (deel van een) gebouw met een woonfunctie waar voorzieningen als toilet, keuken en badkamer niet gedeeld hoeven worden met andere huishoudens.

Colofon
Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de daar-onder ressorterende afdelingen, diensten en personen aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in de publicatie vermelde gegevens. Een ieder blijft in deze volledig zelf aansprakelijk.

Datum publicatie
Oktober 2015

BZK staat voor een goed functionerend openbaar bestuur, een veilige samenleving en een overheid waar burgers op kunnen vertrouwen. Daarmee borgen wij de kernwaarden van onze democratie.

Dit is een publicatie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

www.rijksoverheid.nl